

Burgerlijke Vennootschap onder de vorm van een
Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijk-
heid
"James DUPONT, Bertrand NERINCX, Jean VINCKE, ge-
associeerde Notarissen"
KBO nr. 0476.479.539 - Nijverheidsstraat, 24, te
1040 Brussel

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ZES

Rep. 10195

OP TWAALF JUNI

Op 12/06/06

Voor Ons, Meester Jean VINCKE, geassocieerd notaris met
standplaats te Brussel, en Meester Luc Van STEENKISTE,
Notaris te Sint-Lambrechts-Woluwe.

VERKOOP.

ZIJN VERSCHENEN:

ENERZIJDS:

De naamloze vennootschap "CLOITRE III", waarvan de maat-
schappelijke zetel gevestigd is te Schaarbeek (1030 Brus-
sel), Roodebeeklaan, nummer 89, ingeschreven in het register
der rechtspersonen onder het nummer 0443.217.546; vennoot-
schap opgericht krachtens akte verleden voor Notaris Jacques
Dulait, te Brussel, op zeven februari negentienhonderd één-
ennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch
Staatsblad van tweeëntwintig februari nadien, onder het num-
mer 910222-162, waarvan de statuten meermaals gewijzigd wer-
den en voor het laatst krachtens een akte verleden voor no-
taris Bertrand Nerincx te Brussel op vijf februari tweedui-
zend en vier, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch
Staatsblad van zestien februari nadien, onder het nummer
20040226-0032898.

Hier vertegenwoordigd door: Mevrouw Martine Rousseau, wonend
te Ciney, chemin de Crahiat, 60, krachtens een volmacht ver-
leden voor Meester Jean Vincke, geassocieerd Notaris te
Brussel, op drie februari tweeduzend en zes, waarvan een
uitgifte gehecht werd aan een verkoopakte verleden voor No-
taris Vincke voornoemd op eenendertig mei tweeduzend en
zes, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brus-
sel.

Hierna genoemd : "de verkoper" of "de promotor".

EN ANDERZIJDS:



De heer VAN ZUNDERT Dirk Achiel Joanna, geboren te Essen op dertien april negentienhonderd tweeënzig, hebbend de Belgische nationaliteit (rijksregister nummer: 620413 399-56), en zijn echtgenote Mevrouw MOCOQUET Rita Josephine Elisabeth, geboren te Essen op één oktober negentienhonderd zesenvijftig, hebbend de Belgische nationaliteit (rijksregister nummer : 561001 332-11), samen wonend te Sint-Lambrechts-Woluwe (1200 Brussel) Kerselarenlaan 108/7; gehuwd te Gent op achtentwintig mei negentienhonderd drieëntachtig zonder voorafgaandelijk aan hun huwelijk een huwelijkscontract te hebben gesloten; huwelijksstelsel niet gewijzigd tot op heden, zoals zij uitdrukkelijk verklaren.

Comparant waarvan de identiteit werd vastgesteld door raadpleging van het Rijksregister der natuurlijke personen.

Hierna genoemd : "de koper", hier aanwezig en die verklaarde te aanvaarden, het volgende goed:

IS OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

V O O R A F G A A N D E U I T E E N Z E T T I N G

Vóór de verkoop, voorwerp van de onderhavige, zetten de partijen uiteen hetgeen volgt:

1) GROND: De verkoper heeft de volle eigendom van het volgend goed :

Gemeente EVERE - TWEEDE AFDELING

Binnen de omtrek van het Bijzonder Plan van Aanleg nummer 710 "Astridwijk", definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Evere op tweeëntwintig maart negentienhonderd negentig en goedgekeurd door het Besluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op twaalf juli negentienhonderd negentig, samengesteld uit:

- a) een geheel van percelen grond gelegen tussen de Pierre Dupontstraat, de Oudstrijderslaan, de Henry Dunantlaan en de Genèvestraat, gekend ten kadaster volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie C, nummer 14/L/2deel en sectie D nummers 122/H/deel - 126/A/deel - 128/C/deel - 128/H/deel - 129/E/deel - 129/M/deel - 129/N/deel - 131/N/deel - 131/P - 131/R - 131/S - 131/T - 131/V/deel - 131/W - 131/X/deel - 132/G/deel - 132/K/deel - 132/N/deel - 303/K/deel - 311/A/2/deel - 311/D/2/deel - 311/K/2 deel - 311/P/2/deel - 311/R/2/deel - 312/D/2/deel - 312/F/deel - 312/G/deel - 316/3/K/deel - 316/3/L/deel -

317/D/2 - 317/2/E - 317/B/8/deel - 318/E/deel - 318/F/deel - 318/G - 318/H/deel - 319/R/deel - 319/S/deel - 319/T - 319/V - 321/F/2/deel - 321/G/2/deel - 321/K/2/deel - 321/L/2/deel - 321/M/2/deel - 321/N/2/deel - 322/A - 323/A/deel - 324/A/deel en 329/D/deel, alsook een deel van de Ooststraat, niet langer in gebruik (niet gekadaastreerd).

- b) zevenenvijftig/vierenzestigsten (57/64^{sten}) onverdeeld in volle eigendom van het perceel grond ten kadaster gekend of het geweest zijnde sectie D, nummer 130/C, met een oppervlakte volgens titel van zeven aren negentig centiaren (7a 90ca).

In een verkaveling goedgekeurd krachtens beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Evere op vijftien februari negentienhonderd drieënnegentig, afhange van de fasen II en III van het Bijzonder Plan van Aanleg nummer 710 "ASTRIDWIJK".

• Een perceel grond zijnde de kavel nummer 104 van de verkaveling, gelegen op de hoek van de Frioullaan en de Optimismelaan, voorheen gekend ten kadaster sectie D, nummers 131/P, 131/R en deel van nummers 129/E, 129/M, 129/N, 131/N en 131/X en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie D, nummer 131/T/2 Klein Zwitserlandgaarde voor zeven aren achtenveertig centiaren en nummer 132/G/2 Kentstraat voor zeven aren vijftien centiaren, hetzij voor de twee percelen vijftien aren drie centiaren, en een gedeelte zonder nummer (voetgangersdoorgang) en met een totale oppervlakte volgens opmeting van vijftien aren achtenveertig centiaren.

2) OPRICHTING VAN EEN RESIDENTIE MET APPARTEMENTEN - PLANNEN - LASTENBOEK - STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.

De verkoper richt momenteel op het bovenbeschreven perceel grond een complex van appartementsgebouwen genaamd "**BOTTICELLI EN VERONESE**" op.

Dit complex bestaat uit twee gebouwen en één parking-kelderblok, als volgt:

1/De residentie "VERONESE" die bestaat uit een gelijkvloerse verdieping, drie bovenverdiepingen, een verdieping "onder dak" en een dakverdieping, het geheel bestemd voor bewoning.

2/De residentie "BOTTICELLI" die bestaat uit een gelijkvloerse verdieping, drie bovenverdiepingen, een verdieping "onder dak" en een dakverdieping, het geheel eveneens bestemd voor bewoning.



3/Het Parking-kelderblok dat bestaat uit één ondergrondse verdieping, bestemd voor parkeerplaatsen en kelders.

De **plannen** van dit onroerend complex werden opgemaakt door de tijdelijke vereniging "ALTIPLAN" met maatschappelijke zetel te 1170 Brussel, Luchtschiplaan, nummer 8, en "GUILLISSEN & ROBA", met maatschappelijke zetel te 1040 Brussel, Reigersvlietstraat, nummer 7 en een volledige reeks van deze plannen werd gehecht aan de hieronder vermelde basisakte alsmede een exemplaar van **het lastenkohier der werken en materialen** opgemaakt door voornoemde architecten.

De verkoper behoudt zich het recht voor aan dit lastenkohier der werken en materialen alle nodige technische wijzigingen aan te brengen om de goede uitvoering van het werk te verzekeren, zonder dat deze wijzigingen zouden kunnen raken aan de stevigheid van het gebouw of de kwaliteit van de gebruikte materialen.

De **stedenbouwkundige vergunning** met betrekking tot dit onroerend complex werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Evere op dertig augustus tweeduizend en vijf.

3) BASISAKTE - REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM.

Het juridisch statuut van het onroerend geheel waarvan het verkochte goed deel uitmaakt is bepaald door de basisakte met reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde, opgesteld door Notaris Jean Vincke, te Brussel, op drie februari tweeduizend en zes, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brussel onder het nummer 50-T-08/02/2006-01976 en door een wijzigende basisakte verleden voor voornoemde Notaris Vincke op éénendertig maart tweeduizend en zes, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brussel onder het nummer 50-T-06/04/2006-05166.

4) DOCUMENTEN IN HET BEZIT VAN DE KOPER.

Een exemplaar van de volgende documenten werd overhandigd aan de koper die erkent sedert ten minste vijftien dagen ervan kennis te hebben genomen:

- de bovenvermelde **basisakte**, en de wijzigende basisakte (gecoördineerde tekst);
- een kopie van het **gedetailleerde lastenkohier van de werken en van de materialen** getekend door de architecten van het gebouw;
- een **plan van het aangekochte goed**, eveneens getekend door

de architecten van voornoemd architectenbureau;

De koper verklaart deze termijn van vijftien dagen te hebben aangewend om zich in te lichten en te documenteren en om alle nodige raad en inlichtingen te verkrijgen.

O V E R E E N K O M S T

ARTIKEL 1: VOORWERP VAN DE VERKOOP

De verkoper verkoopt en verbindt zich tot de levering onder de gebruikelijke voorwaarden van feit en recht, voor vrij en onbelast van alle welkdanige bevoorrechte en hypothecaire lasten, aan de koper die aanvaardt, de hierna in hun toekomstige staat van afwerking omschreven goederen evenals de rechten die eraan verbonden zullen zijn.

Gemeente EVERE - Tweede afdeling :

In een onroerend complex in oprichting op een perceel grond op de hoek van de Frioullaan en de Optimismelaan, bevattend twee appartementsgebouwen, **respectievelijk "VERONESE" en "BOTTICELLI" genoemd alsook een parking-kelderblok**, op en met grond, gekend ten kadaster volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie D nummer 131/T/2 Klein Zwitserlandgaarde voor zeven aren achtenveertig centiaren en nummer 132/G/2 Kentstraat voor zeven aren vijftien centiaren, hetzij voor de twee percelen vijftien aren drie centiaren, en een gedeelte zonder nummer (voetgangersdoorgang) en met een totale oppervlakte volgens opmeting van vijftien aren achtenveertig centiaren.

In de residentie BOTTICELLI :

- 1) HET APPARTEMENT NUMMER "B32", GELEGEN OP DE DERDE VERDIEPING, bevattend:
 - a) in privatieve en exclusieve eigendom: een hall, een living, een keuken, een bergplaats, een douchekamer, een nachthall, drie kamers, een toilet, een badkamer met toilet, alsook het exclusief genot van het terras;
 - b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd dertig/vierduizend achthonderd zesennegentigsten (330/4.896^{sten}) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van de residentie BOTTICELLI, en driehonderd dertig/tienduizendste (330/10.000^{sten}) in de algemene gemeenschappelijke delen van het complex.

In de parking-kelderblok

R615713



2) DE PARKEERPLAATS nummer "P13", GELEGEN OP DE ONDERGRONDSE VERDIEPING, bevattend:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke parkeerplaats, op de grond met verf afgebakend of aangeduid met eender welke andere markering.
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tien/ driehonderd vierenvijftigsten (10/354^{sten}) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het parking-kelderblok en tien/tienduizendsten (10/10.000^{sten}) in de algemene gemeenschappelijke delen.

3) DE KELDER nummer "C18", GELEGEN OP DE ONDERGRONDSE VERDIEPING, bevattend:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke kelder met haar deur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/ driehonderd vierenvijftigsten (5/354^{sten}) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van het parking-kelderblok en vijf/tienduizendsten (5/10.000^{sten}) in de algemene gemeenschappelijke delen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De naamloze vennootschap "CLOITRE III" is eigenaar van bovenbeschreven goederen, als volgt:

- a) de opgerichte of op te richten gebouwen om deze op haar kosten te hebben doen oprichten;
- b) de grond om deze te hebben aangekocht van de naamloze vennootschap "KINNA RESIDENTIAL", met maatschappelijke zetel te 1040 Brussel, Tervurenlaan 72; ingeschreven in het register der rechtspersonen en bij de Belasting over de toegevoegde Waarde onder het nummer 0465.058.085, volgens akte verleden voor Notaris James Dupont, te Brussel, op vijftien november tweeduizend en vijf, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brussel onder het nummer 50-T-22.11.2005-15706.

Voor meer uitleg over de herkomst van eigendom, verklaren partijen te verwijzen naar bovenvermelde basisakte.

De koper zal met bovenstaande oorsprong van eigendom genoeg moeten nemen en zal uit hoofde van zijn aankoop, geen andere titel mogen eisen dan een uitgifte dezer.

ARTIKEL 2 : PRIJS EN KOSTEN.

De onderhavige verkoop wordt toegestaan en aanvaard tegen en mits de totale prijs van **TWEEHONDERD VIJFENVIJFTIGDUIZEND TWEEHONDERD EURO (255.200,00€)**.

Deze prijs omvat alle werken die vereist zijn voor de normale bewoonbaarheid.

De prijs wordt als volgt verdeeld:

- voor wat betreft het verkochte aandeel in de grond: **vijfentwintigduizend vijfhonderd twintig euro:** 25.520,00€
- voor wat betreft het appartement, de kelder en de parkeerplaats: **tweehonderd negenentwintigduizend zeshonderd tachtig euro :** 229.680,00€

Deze prijs omvat noch de diverse taksen (registratierecht, Belasting over de Toegevoegde Waarde), die de verkochte goederen zouden bezwaren, noch de kosten voor tellers noch, meer algemeen, de andere goederen, elementen of diensten die niet uitdrukkelijk in de onderhavige akte zijn begrepen.

Alle kosten en taksen (registratierechten op de waarde van de grond en Belasting over de Toegevoegde Waarde op de waarde van de gebouwen) en erelonen, zijn ten laste van de koper.

ARTIKEL 3 : BETALINGSMODALITEITEN

De prijs dient betaald te worden als volgt:

1) de prijs van het aandeel in de grond, hetzij **vijfentwintigduizend vijfhonderd twintig euro (25.520,00€)** ten belope van **twaalfduizend zeventhonderd zestig euro (12.760,00€)** voorafgaandelijk aan deze en heden het saldo, hetzij **twaalfduizend zeventhonderd zestig euro (12.760,00€)** door middel van een cheque;

2) de prijs van de gebouwen, hetzij **tweehonderd negenentwintigduizend zeshonderd tachtig euro (229.680,00€)** zal betaald worden naargelang de werken vorderen, overeenkomstig de schaal, hieronder vermeld onder punt 5.6.

Op heden werd de eerste verdieping uitgevoerd, bijgevolg dient een bedrag overeenstemmend met vijfenveertig percent (45%) van de werken hetzij **honderd en drieduizend driehonderd zesenvijftig euro (103.356,00€)** (exclusief de belasting over de toegevoegde waarde) op heden te worden betaald, bij middel van een cheque.

Een attest van de architect die de huidige staat van de werken bevestigt zal aan deze akte gehecht blijven.



R615712

[Handwritten signature]

Waarvan kwijting, onder voorbehoud van incassering der cheques.

Beschikking met betrekking tot het witwassen van geld.

Ondergetekende Notaris attesteert dat de betaling die hij persoonlijk heeft vastgesteld, afgenomen werd van rekening 068-2197063-40.

Het saldo van de prijs van de gebouwen zal betaald worden naarmate de werken vorderen en overeenkomstig de onderstaande aflossingstabel.

De hieronder aangegeven schijven kunnen elkaar overlappen in functie van de staat van vordering van de werken.

Bij gebrek door de koper de betaling van de hieronder vastgelegde schijven binnen de dertig dagen na het betalingsverzoek in het nederlands opgesteld, overgemaakt per brief en per mail op het adres

nico.booi@bridgestone-eu.com te voldoen, behoudt de verkoper zich het recht voor, na gewone kennisgeving per aangezekende brief aan de koper, de werken in zijn privatieve gedeelten stil te leggen en op kosten van de koper alle nuttige bewarende maatregelen te treffen, onverminderd alle rechten, middelen en handelingen. Bovendien zal, na het verstrijken van de termijn van dertig dagen na het betalingsverzoek, de uitvoeringstermijn van rechtswege verlengd worden met de termijn die de koper heeft benut om het bedrag van de betalingschijven te voldoen.

De facturen dienen betaald te worden op de maatschappelijke zetel van de vennootschap-verkoper. Elke opeisbare factuur waarvan het bedrag niet op de vervaldatum zal voldaan zijn, zal vermeerderd worden met een forfaitaire en onherleidbare schadevergoeding gelijk aan één percent (1%) van het verschuldigde bedrag, per maand.

OVERDRACHT VAN SCHULDVORDERING

Zojuist verschijnt de naamloze vennootschap **ING België**, naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Marnixlaan 24, ingeschreven in het register der rechtspersonen en bij de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder het nummer 0403.200.393.

Hier vertegenwoordigd door: Mevrouw **Martine ROUSSEAU**, wonende te Ciney, Chemin de Crahiat, 60, krachtens een mondelinge lastgeving en zich sterk makend voor zover nodig, maar bekrachtiging belovend in voorkomend geval.

Hierna genoemd "ING".

De verkoper, de koper en ING komen het volgende overeen:

De verkoper draagt tot waarborg aan ING die aanvaardt via haar bovengenoemde vertegenwoordiger, ten belope van de sommen die hij jegens haar verschuldigd is of zou zijn, alle huidige en toekomstige schuldvorderingen over met betrekking tot het saldo verschuldigd op de prijs van de thans verkochte goederen evenals alle bijkomende en aanvullende sommen die de koper aan de verkoper verschuldigd is of zal zijn uit hoofde van het verkoop- en aannemingscontract of elke andere reden.

Hieruit vloeit voort dat de verkoper ING in de plaats stelt van al zijn eventuele rechten en acties tegen de koper, inclusief in degene die zouden voortvloeien uit een eventuele ontbinding van het verkoopcontract, met uitzondering van het voorrecht van de verkoper, van de rechtsvordering tot ontbinding en van de hypotheken die tot voordeel van de verkoper zouden strekken.

De verkoper en de koper verklaren dat tot op heden de voormelde schuldvordering van de verkoper op de koper niet het voorwerp geweest is van enigerlei inpandgeving, overdracht, schuldvergelijking, subrogatie, overdraging, derdenbeslag, verzet of andere omstandigheid die de uitwerking van deze overdracht kan verhinderen.

De koper verklaart deze overdracht te aanvaarden en als betekend te beschouwen en erkent dat alle betalingen van de in pand gegeven schuld enkel rechtsgeldig kunnen gebeuren aan ING België, door overschrijving of storting op de rekening 310.1805793.30.

De koper en de verkoper ontslaan uitdrukkelijk de hypotheekbewaarder van het nemen van de ambtshalve inschrijving van het voorrecht van de onbetaalde verkoper.

MANDAAT:

De koper verleent onherroepelijk mandaat aan de heer Claudio CAMISASCA, en Mevrouw Martine Rousseau wonend te 5590 Ciney, Crahiat; 60, met vermogen afzonderlijk op te treden, teneinde het bij deze gekochte goed ten behoeve van de verkoper te hypothekeken tot zekerheid van de prijs of van het saldo ervan, van drie jaar intresten waarvan de wet zich de rang voorbehoudt en van tien procent van de totale prijs voor niet-bevoorrechte toebehoren, en bovendien de ondeelbaarheid en de solidariteit te bedingen.



Het verstrekken van de hypotheek zal op eerste verzoek vanwege de verkoper geschieden, na ingebrekestelling de verschuldigde sommen binnen de acht dagen te betalen, en bij het verstrijken van deze termijn, door eenvoudige kennisgeving van de verschuldigde sommen door de verkoper, zonder dat de verkoper tot verdere verantwoording gehouden is.

Te dien einde alle akten en stukken te verlijden en te ondertekenen, woonst te kiezen, indeplaats stellen en in het algemeen al het nodige te doen, na aan de koper gedane betekening, waarvan ten overstaan van de Bewaarder van de hypotheek geen verantwoording dient te worden afgelegd.

ARTIKEL 4 : ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

De onderhavige verkoop geschiedt mits de bedingen, lasten en voorwaarden die zijn opgenomen in de bovenvermelde basisakten, die het juridisch statuut van het immobiëncomplex vastleggen, en het lastenboek van de werken en van de materialen alsmede de volgende bedingen en voorwaarden:

4.1. STAAT VAN HET GOED

De goederen worden verkocht met de verplichting ze te leveren, overeenkomstig de plannen en beschrijvingen die aan de koper werden overhandigd, hetgeen deze laatste erkent, met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, durende en tijdelijke erfdienstbaarheden die het kunnen bevoordelen of benadelen. Het staat de koper vrij de enen in zijn voordeel aan te wenden en zich tegen de uitoefening van de anderen te verzetten, maar wel op eigen gevaar en risico, zonder de tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen haar, zonder dat het onderhavig beding aan wie dan ook meer rechten kan verschaffen dan hij krachtens regelmatige en niet vervallen titels zou verkrijgen.

Aangezien de verkoop van de goederen gebeurt "in hun huidige staat", is de beschrijving van de werken slechts toepasselijk voor de werken die nog dienen te gebeuren op het ogenblik van de ondertekening van huidige akte.

Afgezien van hetgeen uit de onderhavige akte voortvloeit verklaart de verkoper dat er geen andere erfdienstbaarheden op de bij deze verkochte goederen gevestigd zijn dan dezen die eventueel zouden kunnen voortvloeien uit de bepalingen van de bovenvermelde basisakten, waarvan alle voorwaarden zich opdringen aan alle kopers en aan hun rechthebbenden, dat zij persoonlijk geen enkele erfdienstbaarheid hebben verleend en dat zij alle aansprakelijkheid verwerpen met betrekking tot erfdienstbaarheden die door vroegere eigenaars zouden kunnen verleend zijn. Deze verklaring is geen

stijlclausule maar wel een formele voorwaarde van de verkoop.

4.2. Oppervlakte.

De oppervlakte vermeld in de beschrijving van het verkochte goed wordt niet gewaarborgd; een verschil in min of meer, zo er al een bestaat en zelfs indien dit verschil één/twintigste deel zou overtreffen, zal tot voordeel of nadeel van de koper strekken en zal geen aanleiding zijn tot terugbetaling.

De koper doet afstand zich te beroepen op enig verschil in oppervlakte dat eventueel zou kunnen bestaan tussen de oppervlakten eventueel opgenomen in de basisakte of op de eraan gehechte plannen en deze effectief overgedragen zowel aan de mede-eigenaars van de residentie "TIZIANO" als aan alle andere kopers in het gebouw.

De cijfers die op de plattegronden aangeduid worden betreffen de afstanden tussen de blote metselwerken, plafondbepleistering niet inbegrepen, en dienen te worden verstaan met een speling van vijf percent (5%) meer of minder.

4.3. Bijdragen, belastingen en gemeenschappelijke lasten.

De koper zal, vanaf de voorlopige oplevering, alle belastingen, bijdragen en taksen betalen die op de verkochte goederen geheven worden of zullen geheven worden, alsook zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten van het gebouw.

4.4. De verzekeringen.

De koper zal in de rechten en verplichtingen van de verkoper treden met betrekking tot de globale verzekeringspolis onderschreven op naam van de mede-eigendom en die het goed dekt tegen risico's van brand en aanverwante risico's.

De koper zal, ter ontlasting van de verkoper van de gebouwen, alle met betrekking tot de verkochte goederen bestaande verzekeringscontracten voortzetten en er de premies als gemeenschappelijke lasten van betalen van zodra zij opeisbaar worden, vanaf de voorlopige oplevering.

4.5. Water, Gas, Elektriciteit, Kabeltelevisie.

De koper wordt in de rechten en verplichtingen gesteld van de verkoper met betrekking tot de abonnementen inzake drinkwater, gas, elektriciteit en, bij voorkomend geval,

R615710



kabeltelevisie die voortvloeien uit de contracten die in dat verband gesloten werden.

Zijn niet in de verkoop begrepen, de tellers, de leidingen, het buizenet, de toestellen en overige willekeurige inrichtingen die in het verkochte goed door welkdanige openbare of private instellingen ten titel van huur zijn aangelegd.

4.6. Stedenbouw.

De verkoper verklaart niet op de hoogte te zijn dat het hierbij verkochte goed het voorwerp heeft uitgemaakt van een Koninklijk Besluit van onteigening, noch van beschermingsmaatregelen genomen ingevolge de wetgeving op monumenten en landschappen.

Ondergetekende Notaris vestigt de aandacht van de koper op de beschikkingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening van negen april tweeduizend en vier (in het Frans "Code Bruxellois de l'Aménagement et du Territoire" afgekort "COBAT").

Bij toepassing van de artikelen 99 en 275 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening van negen april tweeduizend en vier, werden de stedenbouwkundige inlichtingen met betrekking tot het hierboven verkochte goed gevraagd aan de Gemeente Evere per brief van vierentwintig tweeduizend en vijf.

Per brief van zeven november nadien, heeft genoemde Gemeente de volgende inlichtingen meegedeeld, hier letterlijk overgenomen als volgt:

"POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :

En ce qui concerne la destination :

- selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) : zone d'habitation à prédominance résidentielle;
- selon le PRD - (Arrêté du gouvernement du 12 septembre 2002) carte 1 - Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation;
- selon le PPAS 710, appelé "Astrid", approuvé le 12.07.1990: zone pour immeubles à appartements;
- le bien se trouve dans le lotissement n° 109 approuvé le 15.02.1993 modifié par le lotissement 113 approuvé le 22/08/95 (Astrid phase II et III)...
- le bien ne se trouve pas dans une zone à protéger et à rénover;

Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.

En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de

construction serait soumis : celles des prescriptions générales d'urbanisme;

En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien : A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

Autres renseignements : permis d'urbanisme délivré pour immeubles à appartements dossier 2005-010-192/195-53-34

Remarque : nihil".

Staat van de ondergrond.

Met het oog op de nieuwe ordonnantie met betrekking tot het beheer van de verontreinigde gronden en die verplicht tot het uitvoeren van een verkennend onderzoek van de staat van het goed vooraleer enig zakelijk recht op een grond waarop een risico-activiteit werd uitgeoefend te vervreemden, verklaart en verzekert de verkoper dat het goed, voorwerp van huidige verkoop niet bestaat uit vervuilde grond of een grond waarop enige risico-activiteit werd uitgeoefend en dat er bijgevolg geen reden bestaat om voorafgaandelijk aan onderhavige verkoop een verkennende studie uit te voeren.

WOONCODE.

De ondergetekende notaris informeert de partijen over de Brusselse Huisvestingscode van toepassing sinds één juli tweeduizend en vier.

Deze code legt bepaalde verplichtingen op waaraan alle woningen in huur gegeven moeten voldoen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van negentien september tweeduizend en drie onder het nummer 2003031.454.

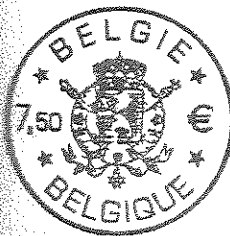
Bovendien moeten alle woningen van acht en twintig vierkante meter of kleiner (bewoonbare oppervlakte) of gemeubilleerde woningen het voorwerp uitmaken van een conformiteitsattest afgeleverd door de Gewestelijke Inspectiedienst (GID), CCN-gebouw te Schaarbeek, Vooruitgangstraat 80.

De verkopende partij verklaart op eigen verantwoordelijkheid dat het hierbij verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een openbaar uitvoeringsrecht.

VOORKOOPRECHT IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST.

Deze verkoop werd gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkooprecht zowel door het Gewest, de Gemeenten, de huisvestingsmaatschappijen en alle andere begunstigden van dit recht, voortvloeiende uit de artikelen 6 en volgende van de Ordonnantie van achttien juli tweeduizend en twee, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeventien augustus daarna, en in voege sedert één januari tweeduizend en drie, zijnde de artikelen 258 en volgende van het Brussels Wetboek van de

R615709



BLAD N°4

N

ruimtelijke ordening (COBAT), in voege getreden op zesentwintig mei tweeduizend en vier.

Overeenkomstig het artikel 7 van de Ordonnantie, moeten de begunstigen van voornoemd recht van voorkoop door de verkopers per aangetekend schrijven uitgenodigd worden om hun recht van voorkoop uit te oefenen.

De instanties dit een recht van voorkoop hebben zijn :

- * het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- * de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die voor zichzelf handelen of voor hun Maatschappelijk Centrum voor Maatschappelijk Werk;
- * De "Société de Développement Régional de Bruxelles (SDRB)";
- * De Huisvestingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest handelend voor zichzelf, voor een Immobiliënvennootschap van een Openbaar Bestuur, gevisieerd door de Ordonnantie van negen september negentienhonderd drieënnegentig, dragende wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en met betrekking tot de sector van de Sociale Woningen of voor het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- * De "Société Régionale du Port de Bruxelles".

De verkoper verklaart dat hij tot op heden, in de vereiste vorm voorzien door de Ordonnantie van achttien juli tweeduizend en twee met betrekking tot het voorkooprecht in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zijnde momenteel de artikels 258 en volgende van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (COBAT,) in voege getreden op zesentwintig mei tweeduizend en vier, niet op de hoogte gebracht werd dat het goed gelegen zou zijn in de omtrek die vastgesteld werd door de Regering en waarin de verschillende gebouwen die onderworpen zijn aan het voorkooprecht opgenomen zijn, zodat het recht van voorkoop op deze verkoop niet van toepassing is.

4.7. Basisakte.

Het juridisch statuut van het gebouw, waarvan het goed deel uitmaakt wordt bepaald door de basisakte met reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde, opgesteld door Meester Jean Vincke waarvan hierboven sprake.

De koper zal in alle in deze basisakten bepaalde rechten en plichten worden gesteld. Derhalve worden deze basisakten aanzien als zijnde tot beloop van hun volledige inhoud in de onderhavige overgenomen en verbindt de koper zich ertoe, zowel voor zichzelf als voor zijn erfgenamen en opvolgers

ten willekeurige titel, zich eraan te onderwerpen.

Alle akten van overdracht en verklaring van eigendom en genot, met inbegrip van de huurcelen, met betrekking tot het bij deze verkochte goed dienen de uitdrukkelijke vermelding te bevatten dat de nieuwe belanghebbende kennis heeft van de voornoemde basisakten en zich verplicht zich daaraan te onderwerpen, zowel voor zichzelf als voor zijn erfgenamen en opvolgers te allen titel.

4.8. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de verkaveling

Huidige verkoop wordt toegestaan en aanvaard tegen de bepalingen, lasten en voorwaarden vervat in:

- * het **"Schrift der erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden met betrekking tot de Astrid-Wijk"**, neergelegd onder de rang der minuten van ondergetekende Notaris James Dupont, bij akte verleden voor zijn ambt op zestien december negentienhonderd éénennegentig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brussel op vierentwintig december nadien, boek 10.853 nummer 5.
- * het schrift van **"De Stedenbouwkundige voorschriften en specifieke voorzieningen met betrekking tot de Astrid-Wijk"** (openbare voorschriften die deel uitmaken van het Bijzonder Plan van Aanleg nummer 710 "Astrid-Wijk").
- * de **verdelings- en verkavelingsakte van Stadia II en III** van het Bijzonder Plan van Aanleg nummer 710 "Astrid-Wijk", verleden voor Notaris James Dupont, te Brussel, op achttien juli negentienhonderd vierennegentig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brussel op vijftientwintig juli nadien boek 11.532 nummer 1; de wijzigende verkavelingsakte (betreffende de percelen 43-76-78-79 enerzijds en 96-97 anderzijds) verleden voor Notaris James Dupont, op zevenentwintig april tweeduizend en één, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brussel op elf mei nadien onder nummer 04750 en de wijzigende verkavelingsakte (betreffende de grens van de percelen 59 en 60) verleden voor notaris James Dupont te Brussel op tien juli tweeduizend en drie, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brussel op tweeëntwintig juli nadien onder het nummer 50-T-22/07/2003 08644.

De koper erkent, voorafgaandelijk aan deze, een kopie van deze documenten te hebben gekregen. Deze worden geacht integraal deel uit te maken van huidige verkoop en hun inhoud wordt bijgevolg geacht hier volledig weergegeven te zijn. De koper verplicht zich ertoe, zowel voor zichzelf als voor

R615708



zijn erfgenamen en zijn opvolgers, ten welke titel ook, deze bepalingen te eerbiedigen.

Alle akten van overdracht en aanwijzing van eigendom en genot, met inbegrip van de huurcelen, met betrekking tot het bij deze verkochte goed dienen de uitdrukkelijke vermelding te bevatten van voornoemde akten en dat de nieuwe belanghebbende, zowel voor zichzelf als voor zijn erfgenamen en opvolgers ten willekeurige titel, zich verplicht zich eraan te onderwerpen.

De koper zal gehouden zijn zich te richten naar alle stedenbouwkundige voorschriften, welke ook, en met name naar alle specifieke voorschriften van genoemd Bijzonder Plan van Aanleg en gezegde vergunning, en dit zonder tussenkomst van, noch verhaal tegen de verkoper.

De verkoper neemt geen enkele verplichting op zich met betrekking tot de mogelijkheden nieuwe gebouwen op de niet-gebouwde gedeelten op te richten, het aanbrengen van wijzigingen, het herbouwen en het inrichten van het verkochte goed of de plaatsing van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen gebruikt worden.

4.9. Mandaten

Mandaat met betrekking tot de basisakte:

Overeenkomstig de bepalingen van de basisakte, verleent de koper aan de verkoper vanaf heden een onherroepelijk mandaat dat hem machtigt om in zijn naam en voor zijn rekening over te gaan tot alle wijzigingen van de basisakten en van het reglement van de mede-eigendom die nodig zouden blijken te zijn.

Dit mandaat wordt door de verkoper uitdrukkelijk aanvaard.

Bovendien verklaart de koper, zowel voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden te allen titel, onherroepelijk als mandatarissen aan te stellen de volgende personen die hun bevoegdheden behouden bij overlijden van de mandaatgever: a) Mevrouw Martine ROUSSEAU, wonend te Ciny, Chemin de Crahiat 60; b) De heer Guy SIDON, wonend te 1040 Etterbeek, Hansen Soulielaan, 6, met de mogelijkheid om samen of alleen te handelen, en met de mogelijkheid tot indeplaatstelling, teneinde :

- 1) in zijn naam en voor zijn rekening, alle wijzigende en/of verbeterende akten van het zakelijk statuut van het onroerend complex en van iedere residentie, te verlijden en te ondertekenen;

- 2) alle overdrachten en/of afstand van rechten, zonder enige kosten voor de koper, toe te kennen en te aanvaarden; de bevoegde heer Hypotheekbewaarder te ontslaan om ambtshalve inschrijving te nemen; in de plaats te stellen; woonstkeuze te doen; en alles te doen wat nodig of nuttig zal zijn in het kader van de voorziene verrichtingen.

Voornoemde mandatarissen zullen dit laatste mandaat enkel mogen uitoefenen na de koper vooraf te hebben ingelicht door hem een akte-ontwerp te doen toekomen waarvoor de ondertekening van de koper vereist is en waarover de koper voorafgaandelijk zijn akkoord zal moeten geven. Dit akkoord zal hetzij schriftelijk, hetzij door stilzwijgende aanvaarding, hetzij bij stemming door alle mede-eigenaars tijdens een algemene vergadering kunnen gegeven worden.

Mandaat met betrekking tot de verkaveling:

Bovendien verklaart de koper, zowel voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden te allen titel, onherroepelijk als mandataris met behoud van bevoegdheid na het overlijden van de mandaatgever aan te stellen: de naamloze vennootschap "CLOITRE III", met maatschappelijke zetel te Schaarbeek (1030 Brussel), Roodebeeklaan, 89, met de mogelijkheid tot indeplaatstelling, teneinde in zijn naam en voor zijn rekening, alle wijzigende en/of verbeterende akten van het zakelijk statuut van de verkaveling waarvan de appartementsgebouwen deel uitmaken, en meer bepaald alle wijzigende en/of verbeterende akten van de verdelings- en de verkavelingsakte, waarvan het goed deel uitmaakt, akten die noodzakelijk zijn zowel voor de aanleg en de juridische organisatie van huidige verkaveling en/of van het Bijzonder Plan van Aanleg nummer 710, als voor de eigenlijke "Astrid Wijk" te verlijden en te ondertekenen, ongeacht of betrokken wijziging aangevraagd is door de verkavelaar of zijn rechthebbenden, of door welkdanige andere persoon; de bevoegde heer Hypotheekbewaarder te ontslaan om ambtshalve inschrijving te nemen; in de plaats te stellen; woonstkeuze te doen; en alles te doen wat nodig of nuttig zal zijn in het kader van de voorziene verrichtingen.

Huidig mandaat blijft geldig en zal uitwerking hebben zolang de naamloze vennootschap "CLOITRE III" of haar rechthebbenden eigenaar blijven van onroerende rechten begrepen in de omtrek van kavel 102 van de verkaveling.

En onmiddellijk is hier tussengekomen de vennootschap CLOITRE III (of, desgevallend, haar rechthebbenden), die uitdrukkelijk verklaart onderhavig mandaat te aanvaarden.



R615707

K

 Alle akten van overdracht en aanwijzing van zakelijke rechten met betrekking tot het bij deze verkochte goed dienen de uitdrukkelijke vermelding te bevatten dat de nieuwe belanghebbende kennis heeft van onderhavige mandaten en dat hij aan de bovenvermelde mandatarissen alle hier opgesomde machten verleent, zowel voor zichzelf als voor zijn rechthebbers en rechtverkrijgenden te allen titel.

4.10. Verbod te vervreemden en te hypothekeken.

De koper ontzegt zich het recht de bij deze gekochte goederen te vervreemden of te hypothekeken vóór de integrale betaling van de hierna bepaalde verkoopprijs behoudens delegatie van de ontleende gelden in het voordeel van de vennootschap verkoopster.

De verkoper verklaart kennis te hebben genomen van de kredietopening die de vestiging van een hypotheek op het verkochte goed inhoudt ten voordele van ARGENTA.

MANDAAT :

De koper verleent onherroepelijk mandaat aan de Heer Claudio CAMISASCA en aan Mevrouw Martine ROUSSEAU, voornoemd, met de mogelijkheid om afzonderlijk op te treden, teneinde het bij deze gekochte goed ten behoeve van de verkoper te hypothekeken tot zekerheid van de prijs of van het saldo ervan, van drie jaar intresten waarvan de wet zich de rang voorbehoudt en van tien procent van de totale prijs voor niet-bevoorrechte toebehoren, en bovendien de ondeelbaarheid en de solidariteit te bedingen.

Het verstrekken van de hypotheek zal op eerste verzoek vanwege de verkoper geschieden, na ingebrekestelling de verschuldigde sommen binnen de acht dagen te betalen, en bij het verstrijken van deze termijn, door eenvoudige kennisgeving van de verschuldigde sommen door de verkoper, zonder dat de verkoper tot verdere verantwoording gehouden is.

Te dien einde, alle akten en stukken te verlijden en te ondertekenen, woonst te kiezen, indeplaats stellen en in het algemeen al het nodige te doen, na aan de koper gedane betekening, waarvan ten overstaan van de Bewaarder van de hypotheken geen verantwoording dient te worden afgelegd.

ARTIKEL 5: VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT DE VERKOOP VAN GOEDEREN IN AAN-

BOUW.**5.1. Wet BREYNE.**

De koper verklaart voldoende te zijn ingelicht aangaande de beschikkingen van de wet van negen juli negentienhonderd ééntenzeventig en van het koninklijk besluit van éénentwintig oktober nadien alsmede van de wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig die voorzien in de bescherming van de kopers van woningen in aanbouw en die de partijen wensen na te leven.

De koper bevestigt te zijn ingelicht aangaande de inhoud van deze artikelen.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat hij het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de wet strijdig beding in te roepen in geval van niet-naleving van de bepalingen van de artikelen 7 en 12 van de wet of van de krachtens deze artikelen getroffen schikkingen, artikelen waarvan de tekst integraal opgenomen is in de verkoopsovereenkomst die voorafgaandelijk aan deze tussen de verkoper en de koper ondertekend werd.

5.2. Opleveringen**1° Voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten.**

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken dienen de werken aan de privatieve gedeelten van het verkochte goed in hun geheel beëindigd te zijn, niettegenstaande kleinere onvolmaaktheden die tijdens de waarborgperiode herstelbaar zijn, en dient het goed overeenkomstig zijn bestemming bruikbaar te zijn.

De promotor vraagt deze voorlopige oplevering schriftelijk aan en verzoekt de koper per bij de post aangetekende brief daartoe binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na verzendingsdatum van dit verzoek over te gaan. Behoudens tegengesteld bewijs, worden de werken verondersteld voorlopig opleverbaar te zijn op de datum van afwerking die door de promotor in het verzoek tot oplevering is aangegeven.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring van de koper in aangaande de werken die hem afgeleverd werden en sluit van zijnentwege alle verhaal uit met betrekking tot zichtbare gebreken, evenwel op voorwaarde dat de toestand van de werken tijdens de waarborgperiode niet verslechtert.

De datum van de voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten, voorwerp dezer, vertegenwoordigt het tijdstip van aanvang van de tienjarige aansprakelijkheid.

De voorlopige oplevering van het verkochte goed zal op tegenspraak geschieden tussen de promotor en de koper, in aanwezigheid van de architect. Enkel een op tegenspraak opgemaakte schriftelijke akte van de partijen zal de voorlopige oplevering van het appartement bewijzen.

De laatste schijf van de aflossingstabel wordt integraal betaald door de koper aan de promotor, op de dag van de voorlopige oplevering.

Kleine herstellingswerken die door de promotor dienen uitgevoerd te worden, kunnen vastgesteld geweest zijn en er zal derhalve akte van genomen worden bij het opstellen van het proces-verbaal van voorlopige oplevering. Deze voorlopige oplevering zal op die datum als aanvaard beschouwd worden, niettegenstaande gebeurd onder voorbehoud van uitvoering van deze geringe werken.

De aflevering van de voorlopige oplevering met voorbehoud waarvan akte genomen werd brengt eveneens de onmiddellijke opeisbaarheid van het totale saldo van de prijs mee.

De eventuele weigering van de koper om tot de voorlopige oplevering over te gaan dient, met vermelding van zijn redenen daartoe, per bij de post aangetekende brief aan het adres van de promotor te worden betekend vóór het verstrijken van de termijn van vijftien dagen, volgend op het verzenden van het verzoek tot oplevering door deze laatste.

De eventuele weigering door de koper om de voorlopige oplevering te aanvaarden dient, met vermelding van zijn redenen daartoe, per bij de post aangetekende brief aan het adres van de promotor te worden betekend binnen de acht kalenderdagen die volgen op de datum van de voorlopige oplevering.

Nadat de met redenen omklede weigering om tot de oplevering over te gaan of om de oplevering te aanvaarden aan de promotor werd betekend, kan de promotor

- ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en de oplevering na uitvoering van de gevraagde herstellingswerken opnieuw aanvragen;
- of in der minne zo niet voor gerecht om de aanstelling verzoeken van een deskundige die gelast wordt met het vaststellen van de werkelijkheid of van de onbeduidendheid van de redenen tot weigering van de oplevering en met het

vastleggen van de eventuele kost van de herstellingswerken

Behoudens bewijs van het tegenovergestelde zal nochtans, indien de koper de goederen vóór de voorlopige oplevering bewoont of er op een of andere wijze over beschikt, de koper verondersteld worden deze voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard: de ingebruikneming geldt als voorlopige oplevering.

De koper wordt verondersteld het goed te gebruiken indien hij werken (onder meer van decoratieve aard) in de privaatieve gedeelten laat uitvoeren door andere vaklieden dan dezen die door de verkoper zijn gekozen of zonder diens uitdrukkelijke toestemming.

Indien de koper geen gevolg geeft aan het schriftelijk verzoek van de promotor om binnen de bovenvermelde termijn van vijftien dagen over te gaan tot de oplevering, dan zal de promotor hem per deurwaardersexploot daartoe aanmanen en zal de koper verondersteld worden de voorlopige oplevering zonder opmerkingen te hebben aanvaard indien hij verzuimt binnen de vijftien dagen die volgen op deze aanmaning op de in dit exploot voor de voorlopige oplevering gestelde datum te verschijnen, teneinde tot de oplevering over te gaan.

2° Definitieve oplevering van de privaatieve gedeelten.

De definitieve oplevering van de privaatieve gedeelten geschiedt ten vroegste één jaar na hun voorlopige oplevering

De promotor vraagt deze definitieve oplevering schriftelijk aan en verzoekt de koper per bij de post aangetekende brief daartoe binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na verzendingsdatum van dit verzoek over te gaan.

De definitieve oplevering van het verkochte goed zal op tegenspraak geschieden tussen de promotor en de koper, in aanwezigheid van de architect. Enkel een op tegenspraak opgemaakte schriftelijke akte van de partijen zal de definitieve oplevering van het appartement bewijzen.

De eventuele weigering van de koper om tot de definitieve oplevering over te gaan dient, met vermelding van zijn redenen daartoe, per bij de post aangetekende brief aan het adres van de promotor te worden betekend vóór het verstrijken van de termijn van vijftien dagen, volgend op het verzenden van het verzoek tot oplevering door deze laatste.

De eventuele weigering door de koper om de definitieve oplevering te aanvaarden dient, met vermelding van zijn redenen daartoe, per bij de post aangetekende brief aan het adres van de promotor te worden betekend binnen de acht kalenderdagen die volgen op de datum van de definitieve oplevering.

Nadat de met redenen omklede weigering om tot de oplevering over te gaan of om de oplevering te aanvaarden aan de promotor werd betekend, kan de promotor

- ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en de oplevering na uitvoering van de gevraagde herstellingswerken opnieuw aanvragen;
- of in der minne zo niet voor gerecht om de aanstelling verzoeken van een deskundige die gelast wordt met het vaststellen van de werkelijkheid of van de onbeduidendheid van de redenen tot weigering van de oplevering en met het vastleggen van de eventuele kost van de herstellingswerken

Indien de koper geen gevolg geeft aan het schriftelijk verzoek van de promotor om binnen de bovenvermelde termijn van vijftien dagen over te gaan tot de oplevering, dan zal de promotor hem per deurwaardersexploot daartoe aanmanen en zal de koper verondersteld worden de definitieve oplevering te hebben aanvaard indien hij verzuimt binnen de vijftien kalenderdagen die volgen op deze aanmaning op de in dit exploot voor de definitieve oplevering gestelde datum te verschijnen, teneinde tot de oplevering over te gaan.

Na de definitieve oplevering kan de aansprakelijkheid van de verkoper nog slechts worden aangesproken op grond van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de tienjarige aansprakelijkheid

3° Voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten zal op tegenspraak geschieden, overeenkomstig de wettelijk van kracht zijnde beschikkingen. De oproepingsprocedure en haar verder verloop zijn identiek aan hetgeen hierboven beschreven staat. Deze procedure zal door de syndicus geschieden, handelend als mandataris van de mede-eigendom en de koper, die bij deze dit mandaat bevestigt.

4° Definitieve oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke

gedeelten, met inbegrip van de toegangen zodat een normale bewoonbaarheid is verzekerd, geschiedt één jaar na hun voorlopige oplevering.

De oproepingsprocedure en haar verder verloop zijn identiek aan hetgeen hierboven beschreven staat. Deze procedure zal door de syndicus geschieden, handelend als mandataris van de mede-eigendom en de koper, die bij deze dit mandaat bevestigt.

Na de definitieve oplevering kan de aansprakelijkheid van de verkoper nog slechts worden aangesproken op grond van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de tienjarige aansprakelijkheid

5.3. Eigendom - Genot.

a) De koper zal, bij de ondertekening dezer, eigenaar zijn van de aandelen in de grond en van de tot op heden verwezenlijkte gebouwen.

Voor wat betreft de bouwwerken die nog moeten worden opgericht of uitgevoerd op heden, zal de koper er eigenaar van worden naarmate van de aanwending van de materialen en van hun incorporatie in de grond of in het gebouw in aanbouw.

b) De overdracht van de in de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde risico's zal echter slechts bij de voorlopige oplevering van de goederen geschieden.

c) De koper zal het genot en de vrije beschikking over de aandelen in de grond en over de gebouwen verkrijgen na de ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering van de gekochte privatieve gedeelten en na integrale betaling van de verkoopprijs en van de kosten en toebehooren, met inbegrip van de kosten van de basisakte.

5.4. Waarborg.

De koper wordt in de plaats gesteld in alle rechten die de verkoper bezit ten opzichte van de architecten en de aannemers.

5.5. Voltooiingswaarborg

De verkoper verklaart niet te beantwoorden aan de voorwaarden met betrekking tot de aard en de omvang van de hem opgedragen werken gesteld door de wet van twintig maart negentienhonderd éénennegentig houdende regeling van de er-

kenning van de aannemers.

De verkoper overhandigt bijgevolg heden aan de koper een attest waaruit blijkt dat een in België gevestigde bank zich verbindt tot het zich solidair borg te stellen voor de verkoper tegenover de koper ten belope van de prijs van de op heden nog op te richten gebouwen.

De verbintenis van de borgstelling neemt een einde bij de voorlopige oplevering van de privatieve en gemeenschappelijke delen van het gebouw.

5.6. Aanvang van de werken - Uitvoeringstermijn - Aflossingstabel.

De verkoper verklaart dat de ruwbouw van de Residentie waarvan de verkochte goederen deel uitmaken en omvattend:

Ruwbouw

* tien procent bij de grondwerken	10%
* tien procent bij de plaatsing van het rooster (stortebed):	10%
* vijftien procent bij de plaatsing van de vloerplaat boven de ondergrondse verdieping:	15%
* vijf procent bij de plaatsing van de vloerplaat boven de gelijkvloerse verdieping:	5%
* vijf procent bij de plaatsing van de vloerplaat boven de eerste verdieping:	5%
* vijf procent bij de plaatsing van de vloerplaat boven de tweede verdieping:	5%
* vijf procent bij de plaatsing van de vloerplaat boven de derde verdieping:	5%
* tien procent bij de plaatsing van het dak van het gebouw:	10%

op negen januari tweeduizend en zes werden aangevat.

Voltooiing:

Hij verklaart bovendien dat de voltooiingswerken het volgende omvatten:

* vijf procent bij de uitvoering van de

plafonneringen of de plaatsing van de binnenschotten, herstellingen en aanpassingen uitgezonderd:

- * Tien procent bij de uitvoering van de buitenschrijnwerken: 5%
- * Vijf procent bij de uitvoering van de binnenschrijnwerken, herstellingen en aanpassingen uitgezonderd: 10%
- * Vijf procent bij het gieten van de bovenlaag van de vloerplaten (chapes): 5%
- * Vijf procent bij het leggen van vloeren muurtegels en het plaatsen van vloerbekledingen: 5%
- * Vijf procent bij de voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten (overhandiging van de sleutels) vóór de ingebruikname: 5%

De datum van aflevering van de privatieve gedeelten, waardoor deze in staat worden gesteld om voorlopig te worden opgeleverd, alsook de aflevering van de gemeenschappelijke gedeelten die de gewone bewoonbaarheid van de privatieve gedeelten veilig stellen, is vastgesteld op ten laatste **dertig september tweeduizend en zeven** op basis van driehonderd zevenenzestig werkdagen.

De datum van levering van de gemeenschappelijke gedeelten die de voorlopige oplevering ervan mogelijk maken, wordt vastgesteld op ten laatste **dertig september tweeduizend en zeven** op basis van driehonderd zevenenzestig werkdagen.

Enkel het begrip werkdagen zal de partijen tot wet strekken in het kader van de uitvoeringstermijn, daar bovengenoemde leveringsdata enkel als aanwijzing worden aangegeven.

Iedere gebeurtenis die een niet te overkomen hindernis vertegenwoordigt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de verkoper of die hem ertoe dwingt zijn werken tijdelijk of definitief te staken wordt als geval van overmacht beschouwd (bijvoorbeeld: ongevallen, oorlogen en hun gevolgen, *staking of lock-out*).

De tijdelijke opschorting van de werken om reden van overmacht brengt, van rechtswege en zonder vergoeding, de verlenging met zich mee van de oorspronkelijk voorziene uitvoeringstermijn met een duur die gelijk is aan de duur van de opschorting, te vermeerderen met de gebruikelijk vereiste tijd om de werf terug op te starten.

Wanneer de uitvoering van de werf op bevel of door toedoen

van de koper voor een periode van ten minste dertig kalenderdagen wordt stilgelegd wordt aan de verkoper een voorschot op de lopende schijf tot beloop van de reeds uitgevoerde werken uitbetaald.

In de zelfde zin behoudt de verkoper zich het recht voor een verlenging van de oorspronkelijk voorziene termijn te eisen indien de koper tijdens de uitvoering van de werf bijkomende werken in opdracht geeft.

Deze verlenging zal het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke schriftelijke overeenkomst die door de verkoper en de koper wordt ondertekend.

Na het verstrijken van de termijn van dertig dagen na het verzoek tot betalen waarvan melding onder artikel 3, zal de uitvoeringstermijn bovendien van rechtswege verlengd worden met de termijn die de koper heeft benut om het bedrag van de betalingschijven te voldoen.

Worden niet als werkdag beschouwd de dagen gedurende dewelke de weersomstandigheden voor rechtstreeks gevolg hebben gehad dat ten minste vier uren niet kon worden gewerkt alsook de zaterdagen, zondagen, wettelijke feestdagen en betaalde jaarlijkse vakantiedagen.

In geval van aan de verkoper van de werken te wijten achterstand bij de uitvoering of de levering van de werken zal de verkoper aan de koper een vergoeding wegens achterstand dienen te betalen, berekend als volgt:

- a) achthonderd zeventig (870,00) euro per maand, voor wat de driekamerappartementen betreft;
- b) zevenhonderd vijftig (750,00) euro per maand, voor wat de tweekamerappartementen betreft;
- c) zeshonderd twintig (620,00) euro per maand, voor wat de appartementen met één kamer betreft.

Bij voorkomend geval is deze vergoeding slechts verschuldigd voor de periode ná de terzake door de koper aan de verkoper geadresseerde aangetekende ingebrekestelling.

De koper dient tot de voorlopige oplevering van de verkochte lokalen over te gaan van zodra de verkoper hem heeft laten weten dat deze zich in staat bevinden om te worden opgeleverd.

Indien de koper niet binnen de door de verkoper gestelde termijn tot deze oplevering overgaat zal hem geen enkele vergoeding voor laattijdige levering verschuldigd zijn en zal de voorlopige oplevering automatisch door de verkoper

verworven zijn zoals hiervoor aangegeven.

5.7. Verplichtingen tijdens de waarborgtermijn.

Tijdens de waarborgtermijn die van de voorlopige oplevering tot aan de definitieve oplevering loopt dient de promotor, buiten de bijwerking van de onvolmaaktheden die bij de voorlopige oplevering werden genoteerd, en onverminderd de toepassing van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, op eigen kosten (niettegenstaande zijn eventueel verhaal tegen zijn onderaannemers of andere medecontractanten die de koper niet kent) aan alle ongeregelde heden te verhelpen die bij het gebruik zouden ontstaan of vastgesteld worden, mits hij daarvan schriftelijk en vóór het verstrijken van deze waarborgperiode in kennis werd gesteld.

Vallen echter niet onder deze waarborgplicht de normale onderhoudswerken en de werken die zouden voortvloeien uit misbruik, onhandigheid, accidenteel gebeuren, diefstal of poging tot diefstal, abnormaal gebruik, gebrek aan onderhoud, toeval of overmacht.

KONINKLIJK BESLUIT MET BETREKKING TOT DE TIJDELIJKE OF MOBIELE BOUWPLAATSEN

Na door de instrumenterende Notaris te zijn ondervraagd omtrent het bestaan van een postinterventiedossier, antwoordt de verkoper bevestigend; hij verklaart dat dit dossier nog moet vervolledigd worden tijdens de voltooiing van de werken en bijgevolg nog niet aan de koper kan worden overhandigd. De partijen erkennen dat gezegd dossier aan de koper zal moeten worden overgemaakt ter gelegenheid van de voorlopige oplevering van de private gedeelten.

VRIJSTELLING VAN AMETSHALVE INSCHRIJVING

De bevoegde heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk vrijgesteld ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een uitgifte van de authentieke verkoopakte. De verkoper behoudt zich evenwel het recht voor, krachtens de authentieke verkoopakte, een inschrijving te nemen waarvan de rang zal bepaald worden bij de dagtekening.

WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering dezer, kiezen de partijen woonst in hun respectievelijk voormelde verblijfplaats en maatschappelijke zetel.

ORGANIEKE WET OP HET NOTARIAAT.

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris hun aan-

dacht vestigde op de bijzondere verplichtingen die hem opgelegd zijn door het artikel 9, §1 alinea's 2 en 3 van de organieke wet op het notariaat. De comparanten bevestigen eveneens dat de ondergetekende notaris hen op de hoogte bracht van de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en hen op onpartijdige wijze heeft ingelicht.

IDENTITEITSBEWIJS

Overeenkomstig de organieke wet op het Notariaat, verklaren ondergetekende Notarissen dat zij de partijen kennen en dat zij hun identiteit hebben gecontroleerd op basis van hun identiteitskaart en/of nationaal register. Het nationaal nummer der partijen is hierbij vermeld met hun uitdrukkelijke toestemming.

Overeenkomstig de hypothecaire wet, bevestigt ondergetekende notaris

- voor natuurlijke personen: de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte der partijen op basis van het register van de burgerlijke stand en/of huwelijksboekje.
- voor rechtspersonen: de benaming, de juridische vorm, de zetel, de oprichtingsdatum en het BTW nummer of nationaal nummer.

FISCALE VERKLARINGEN

REGISTRATIERECHTEN.

- 1) Er werd voorlezing gegeven aan de partijen, die het erkennen, van de beschikkingen van alinea 1 van artikel 203 van het Registratiewetboek, opgesteld als volgt: "In geval 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) De koper verklaart dat hij geen toepassing vraagt van artikel 46bis van het wetboek van registratierechten.
- 3) Teneinde in aanmerking te komen voor de proportionele vrijstelling van de registratierechten op de waarde der bouwwerken zoals voorzien in artikel 159, 8° van het Wetboek van de Registratierechten verklaart de verkoper:
 - a) dat hij ingeschreven is als gewone belastingplichtige bij de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder nummer 443.217.546 en dat hij gehouden is tot periodieke aangiften bij het bevoegde BTW-kantoor.
 - b) dat de goederen tot op heden niet voor een eerste maal in gebruik werden genomen;

- c) dat het aandeel in de grond waarop het heden verkochte goed zich bevindt (eventuele lasten inbegrepen) op **vijfentwintigduizend vijfhonderd twintig euro (25.520,00€)** wordt geschat;
- d) dat de heden verkochte gebouwen op **tweehonderd negenen-twintigduizend zeshonderd tachtig euro (229.680,00€)** geschat worden.

BELASTING OVER DE TOEGEVOEGDE WAARDE.

De partijen erkennen lezing te hebben verkregen door ondergetekende Notarissen van artikel 62, paragraaf 2 en artikel 73, van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde. De verkoper verklaart dat hij BTW-belastingplichtig is en ingeschreven is bij de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder het nummer 443.217.546 bij het kantoor van Brussel 5.

VERZOEK TOT RESTITUTIE VAN REGISTRATIERECHTEN

De verkoper verklaart dat, overeenkomstig een verkoopakte verleden voor Notaris James Dupont, te Brussel, op vijf november tweeduizend en vijf, geregistreerd op het eerste registratiekantoor van Vorst als volgt: "Geregistreerd acht rollen, zonder renvooien, op het Eerste Registratiekantoor van Vorst, op 17 november 2005, boek 5/46, blad 60, vak 6. Ontvangen 30.565,22€. De ontvanger a.i. (getekend) S.Sary", hij tienduizend /tienduizendsten in bovenbeschreven grond heeft gekocht mits de prijs van tweehonderd vierenzeventigduizend vijfhonderd éénentwintig euro negenenzestig cent (244.521,69€).

Na deze uiteenzetting, verzoekt de verkoper om de restitutie van de registratierechten zoals voorzien door artikel 212 van het Wetboek Registratierechten.

Bijgevolg verzoekt de verkoper Mevrouw de Ontvanger van het Registratiekantoor van Vorst I, om de restitutie van zesendertig procent (36%) van de registratierechten geheven op de aankoopprijs van voornoemde goederen, ten belope van de heden verkochte aandelen hetzij **driehonderd negenenzeventig euro zestig cent (379,60€)** (345/10.000sten ten belope van (1,1003€) per tienduizend, onder dien verstande dat de wederverkoop van deze goederen wel degelijk plaats heeft gevonden binnen de twee jaar volgend op de datum van de aankoop.

De verkoper verzoekt bovendien Mevrouw de Ontvanger van Registratierechten om het hem verschuldigde bedrag te willen overschrijven op bankrekening nummer 310-1805793-30 bij ING op zijn naam geopend.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Brussel.

Op datum als voormeld.

Na gecommantarieerde en volledige voorlezing voor wat betreft de gedeelten van de akte die door de wet voorzien zijn, en gedeeltelijk van de andere beschikkingen, hebben de comparanten getekend met Ons Notarissen, de minuut zal be-
waard worden door Notaris Jean Vincke.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd	45	bladen	5	renvooien
op het 3 ^{de} kantoor der registratie van Brussel				
op	14	jun.	2006	
Boek	45	blad	11	vak 4
Ontvangen	3180	€		euros
De Ontvanger (getekend)				
J. Vincke				