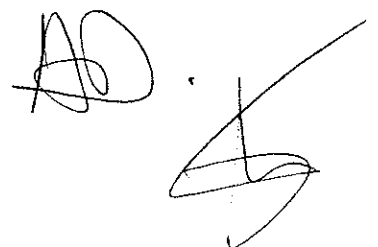


VERKOOPLASTENBOEK

RESIDENTIE "HESTRIA"

10/04/06

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a dot and a flourish.

VERKOOPOVEREENKOMST
"APPARTEMENT IN OPRICHTING"

Residentie "Hestria"
Leuvensesteenweg / Tweehuizenstraat te Evere

Tussen de ondergetekenden:

1. De Naamloze Vennootschap "B.C.S. INVESTISSEMENT", met maatschappelijke zetel te 1050 Brussel, Louizalaan 287 bus 19, ingeschreven in het rechtspersonenregister (Brussel) onder het ondernemingsnummer 0441.436.112 en bij de B.T.W.-administratie onder het nummer BE 441.436.112.
Opgericht bij akte verleden voor notaris SNYERS d'ATTENHOVEN, te Elsene, op elf juli negentienhonderd negentig, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van éénendertig juli daarna, onder nummer 900731-709. Waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor notaris Boute te Brussel op zestien januari tweeduizend en één, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van acht februari daarna, onder nummer 20010208-017.
Geldig vertegenwoordigd door de gedelegeerd bestuurder, met name: de heer Willemen Johannes Maria Ludovicus Emma, wonende te 2801 Mechelen, Heidestraat 7.
"Grondeigenaar".

2. De Naamloze vennootschap "COSIMCO", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 2550 Kontich, Kartuizersweg 1, Industriepark Satenrozen, ingeschreven in het rechtspersonenregister (Antwerpen) onder het ondernemingsnummer 0419.877.168 en bij de B.T.W.-administratie onder het nummer BE 419.877.168.
Opgericht bij akte verleden voor notaris Johan STOCKBROEKX, te Antwerpen, op vijftien november negentienhonderd negen- en zeventig, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op tweeëntwintig november daarna onder nummer 1903-15.
De statuten werden achtereenvolgens meermaals gewijzigd en voor het laatst bij akte verleden voor ondergetekende notaris Filip HUYGENS, te Mechelen, op vier juli tweeduizend en vijf, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op zevenentwintig juli daarna onder nummer 05108310.
Geldig vertegenwoordigd door de gedelegeerd bestuurder, met name: de heer WILLEMEN Johannes Maria Ludovicus Emma, wonende te 2801 Mechelen, Heidestraat 7.
"Bouwheer".

Beiden alhier vertegenwoordigd ingevolge volmacht opgenomen in de basisakte waarvan hierna sprake door:

- De heer DE MERLIER Koen, wonende te 1850 Grimbergen, Lagesteenweg, 3.

Hierna "de verkoper" genoemd

En:

Namen : Dhr Deblander Luc Michel en Mevrouw Dannau Alexandra Andrée Edgard Ghislaine
Respectievelijke ID-kaart-nrs : nr paspoort EE805095 (meneer)/nr paspoort EE808401 (mevrouw)
Geboortedata : 28.12.52 (meneer) et 28.02.55 (mevrouw)
Burg. Staat : gehuwd
Adres: 25, avenue de la Gare, L-4131 ESCH sur ALZETTE Luxembourg
.....
Tel: 00352661632001 GSM: idem
E-mail: luc_deblander@yahoo.fr.....

Al de rechten en plichten die uit deze overeenkomst voortvloeien, verbinden hoofdelijk en ondeelbaar de koper, zijn erfgenamen en rechtverkrijgenden.

Hierna "de koper" genoemd

Voorafgaandelijk aan de tussen de partijen gemaakte overeenkomst werd als volgt uiteengezet:

VOORAFGAANDELIJKE TOELICHTING.

1. De naamloze vennootschap 'EUROPEAN TRUST INVESTMENT' en de naamloze vennootschap 'B.C.S. INVESTISSEMENT', zijn eigenaars, respectievelijk twintig procent (20%) en tachtig procent (80%) van een perceel grond te Evere, langsheen de Twee Huizenstraat en de Leuvensesteenweg, gekadastraerd volgens titel sectie C nummers 75/M/2 en 75/K/2 voor een totale oppervlakte van negentien are vijfenvierzig centiare (19a 45ca) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C nummers 75/M/2 en 75/T/2 voor een oppervlakte van tien are achtenveertig centiare (10a 48ca).

2. De verkoper heeft beslist om op deze grond een appartementsgebouw, Residentie "HESTRIA" genoemd, op te richten, bestaande uit een ondergronds niveau met zestien bergingen en éénentwintig autostaanplaatsen, een gelijkvloers en vier verdiepingen in het gebouw.

3. De hierboven beschreven grond en de bouwwerken in oprichting werden onder het stelsel van de mede-eigendom en van de gedwongen onverdeeldheid geplaatst, luidens basisakte opgesteld door Notaris Frank Depuyt, 'Geassocieerde Notarissen Depuyt & Raes' te Sint-Jans-Molenbeek op 4 juli 2006

Deze basisakte vormt een bijlage aan onderhavige verkoopovereenkomst. De koper erkent kennis te hebben genomen van deze basisakte en er een kopij van te hebben ontvangen.

4. Het gebouw wordt opgericht overeenkomstig de bij de basisakte gevoegde plannen opgemaakt door architecten Lassoie Van Eyck & Associés Bureau d'Architectes, te Anderlecht, Poincarélaan 61 en het verkooplastenboek.

5. Het gebouw waarvan de verkochte goederen deel uitmaken heeft het voorwerp uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de Gemeente Evere op twintig december tweeduizend vijf, onder de referte nummer "2004-133-21-57".

6. Overeenkomstig de bepalingen van artikel 174 van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw van 29 augustus 1991 voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, heeft de notaris van de verkoper aan de Gemeente Evere

gevraagd de stedenbouwkundige inlichtingen uit te reiken die van toepassing zijn op het verkochte goed volgens de gewestelijke en gemeentelijke plannen.

De Gemeente heeft het volgende verklaard in een schrijven de dato twee en twintig februari tweeduizend zes, met referentie "29-913/50703":

"[...]"

Pour le territoire où se situe le bien :

- *en ce qui concerne la destination :*
 - *-selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) Zone de forte mixité + Espace structurant le long de la chaussée de Louvain*
 - *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*
 - *le bien ne se trouve pas dans un PPAS*
 - *le bien ne se trouve pas dans un lotissement*
 - *le bien ne se trouve pas dans une zone à protéger et à rénover*
- *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

Nihil

- *remarques : il existe un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble à appartements dossier n° 2004-133-21-57 délivré le 20.12.2005*
- *Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 22 février 2006.*

"[...]"

De koper verklaart akkoord te gaan met deze voorafgaande toelichting, hij sluit er zich bij aan en ontslaat de verkoper van de verplichting om bijkomende inlichtingen te verstrekken.

De basisakte vormt met onderhavige verkoopovereenkomst het contract tussen partijen.

Na deze uiteenzetting zijn de partijen als volgt overeengekomen:

VERKOOP

De verkopers verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt, volgende goederen:

Artikel 1: VOORWERP.

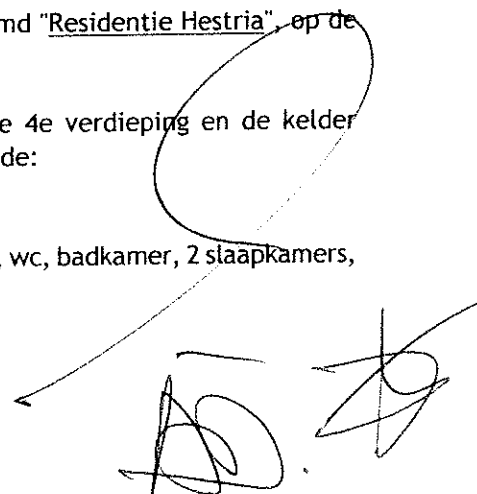
GEMEENTE EVERE - Tweede Afdeling

In een appartementsgebouw in oprichting genaamd "Residentie Hestria", op de hierboven beschreven grond:

1) het appartement nummer B41 gelegen op de 4e verdieping en de kelder nummer .K13 in de ondergrondse verdieping, omvattende:

in private en uitsluitende eigendom:

het appartement als dusdanig : inkomhal, living, keuken, wc, badkamer, 2 slaapkamers, terras, berging.

A large, stylized handwritten signature is written over a circular stamp. The signature appears to be 'A.D.' followed by a flourish. The circular stamp is partially obscured by the signature and contains some illegible text.

in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

driehonderd vijf en negentig / tienduizendsten (395 / 10.000sten) in de gemene gemene delen waaronder de grond.

2) de autostaanplaats nummer 5 in de ondergrondse verdieping, bestaande uit :
in private en uitsluitende eigendom :
de eigenlijke autostaanplaats zelf.

In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Veertig / tienduizendsten (40/10.000sten) in de gemene gemene delen waaronder de grond.

Zoals deze goederen beschreven staan in de door Notaris Depuyt & Raes, te Sint-Jans-Molenbeek, voormelde opgemaakte basisakte.

Deze verkoop wordt toegestaan en aanvaard onder de bepalingen en voorwaarden omschreven in de basisakte waarvan sprake hierboven, alsmede onder volgende voorwaarden :

Artikel 2: ALGEMENE VOORWAARDEN.

1. De goederen worden verkocht onder de gewone wettelijke waarborgen, voor vrij en onbelast van om het even welke bevoorrechte of hypothecaire schulden en lasten.

2. De goederen worden verkocht in de staat van afwerking zoals voorzien in het bouwbestek. De verkoop heeft dus niet enkel betrekking op de bouwwerken die materieel bestaan met hun evenredig aandeel in de grond, maar ook op de nog op te richten bouwwerken tot de in het bouwbestek voorziene afwerking.

3. De goederen worden verkocht met alle actieve en passieve erfdienstbaarheden die het zouden kunnen bevoordelen en bezwaren en met alle actieve en passieve voor- en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en tijdelijke erfdienstbaarheden.

De koper kan de ene inroepen in zijn voordeel en zich verdedigen tegen de andere, maar op zijn kosten en eigen risico's en zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem.

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van andere erfdienstbaarheden dan deze vermeld in de basisakte.

4. De koper dient ter ontlasting van de verkoper alle verzekeringspolissen brand, burgerlijke aansprakelijkheid of andere, met betrekking tot de hierbij verkochte goederen verder te zetten, de premies en bijdragen te betalen vanaf de ondertekening van de voorlopige oplevering.

5. De koper moet alle belastingen, taksen en verhaalbelastingen hoegenaamd ook betalen, zelfs deze verhaalbaar per annuïteit, die het goed bezwaren of zullen bezwaren vanaf de voorlopige oplevering van de verkochte goederen.

6. De koper moet alle abonnementen voor water, gas, elektriciteit, enz... verderzetten vanaf de opening van de tellers, voor de hem resterende abonnementstermijn, ter kwijting van de verkoper.

7. De tellers, leidingen, kanalisaties, toestellen en andere installaties

hoegenaamd ook, die in het verkochte goed geplaatst werden door een openbare- of private administratie die deze voorzieningen slechts in huur zou hebben gegeven, maken geen deel uit van de verkoop en zijn voorbehouden aan de rechthebbende.

8. Meer of mindere oppervlakte en maten, eventueel vermeld in de beschrijving van het verkochte terrein, geeft geen aanleiding tot enige vordering, al overtreft het verschil één twintigste.

Artikel 3 : PRIJZEN EN KOSTEN

PRIJS :

Onderhavige verkoop wordt toegestaan mits de betaling van de totale prijs van Tweehonderd veertig duizend achthonderd EURO (240.800 EURO).
(excl. BTW, registratie- en notariskosten)

Deze prijs wordt als volgt samengesteld:

221.800 Euro voor het appartement nummer B 41 met berging K13
19.000 Euro voor de autostaanplaats nummer P5

Appartement: B41 en berging: K13
- prijs van de grond : 19.503. EURO
- prijs van de bouwwerken : 202.297 EURO

Autostaanplaats: P5
- prijs van de grond : 1.975 EURO
- prijs van de bouwwerken : 17.025 EURO

De hierboven vermelde prijs is niet onderworpen aan herziening en is bijgevolg vast en definitief.

De verkoopprijs omvat:

1. de prijs van de aandelen in de grond,
2. de prijs van de bouwwerken voor het afgewerkt privaat deel zoals vermeld in het bouwbestek;
3. de prijs van de aandelen in de afgewerkte gemeenschappelijke delen zoals vermeld in het bouwbestek.

KOSTEN :

Behoudens de prijs moet de Koper ook de kosten betalen van de koopakte, de BTW, zijn aandeel in de kosten en erelonen voor de basisakte, de registratierechten en de aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen zoals water, riolering, gas, elektriciteit, radio- en Tv-distributie, enz....

Artikel 4 : BETALINGSMODALITEITEN

1. Bij de ondertekening van onderhavige overeenkomst betaalt de Koper een voorschot van 5 % op de globale prijs, hetzij een som van twaalfduizend veertig EURO (12040 EURO) (cheque Fortis Bank nummer 9822259 met referentie 09C077) welke op het kantoor van ondergetekende notaris zal worden geblokkeerd.

Waarvan kwijting, onder voorbehoud van inning indien de betaling door middel van een cheque geschiedt.

2. Bij het verlijden van de authentieke akte betaalt de koper, naast de hierboven

vermelde kosten:

- a) de prijs van de grond, verminderd met het voorschot;
- b) de waarde van de reeds uitgevoerde bouwwerken.

3. Het saldo, welke het deel van de nog uit te voeren werken vertegenwoordigt, wordt inclusief BTW betaald naarmate de werken vorderen en wel als volgt :

Facturatie appartementen en berging in ondergrondse parking: B12 - B22 - B32 - B41 - B13 - B23 - B33 - B42

ACTE 130807
8.11.07
8.11.07

5 %	Na storting kelderplaat van het betrokken kavel
7 %	Na storting vloerplaat gelijkvloers v/h betrokken kavel
7 %	Na storting vloerplaat 1 ^e verdieping v/h betrokken kavel
7 %	Na storting vloerplaat 2 ^e verdieping v/h betrokken kavel
7 %	Na storting vloerplaat 3 ^e verdieping v/h betrokken kavel
7 %	Na storting vloerplaat 4 ^e verdieping v/h betrokken kavel
7 %	Onderdakstelling van het betrokken kavel
12 %	Glasdicht stellen van het betrokken kavel
12 %	Na plaatsen elektrische leidingen in het betrokken kavel
12 %	Na plaatsen sanitaire leidingen in het betrokken kavel
12 %	Na plaatsen harde bevloering in het betrokken kavel
5 %	Bij voorlopige oplevering van het betrokken kavel
Totaal -> 100,0 %	

Facturatie autostaanplaats:

30 %	Na storting kelderplaat van het betrokken blok
30 %	Na storting vloerplaat gelijkvloers v/h betrokken blok
35 %	Na plaatsing elektrische leidingen
5 %	Bij voorlopige oplevering
Totaal -> 100,0 %	

De koper kan het gekochte goed niet in bezit, noch in gebruik nemen voor hij de totale koopprijs, kosten, aanhorigheden en eventueel bestelde meerwerken heeft vereffend, nadat het proces-verbaal van voorlopige oplevering werd ondertekend en de helft van de borgstelling werd vrijgegeven.

De koper moet nauwgezet de overeengekomen prijs betalen op de in het verkoopcontract voorziene termijnen en dit binnen de 20 dagen na ontvangst van de factuur.

Het goede verloop van de werken kan slechts worden gewaarborgd als de verkoper op stipte wijze de hem verschuldigde bedragen ontvangt. Daarom mag de Koper onder geen enkel voorwendsel, een vervallen betaling inhouden, tenzij de verkoper zijn verplichtingen niet nakomt. Hij moet in ieder geval de betaling verrichten op de voorziene datum, maar het staat hem vrij, indien hij dit nuttig acht, zijn eventuele rechten schriftelijk voor te behouden.

Bij niet-betaling van rechtmatig geëiste bedragen of betalingsschijven binnen de 20 dagen, zal de opeisbare som van rechtswege en zonder ingebrekestelling een interest opbrengen vanaf de vervaldatum tot de effectieve betalingsdatum, berekend op basis van een interestvoet die gelijk is aan tien procent op jaarbasis. Deze intresten zijn betaalbaar en opeisbaar, zonder afbreuk te doen aan de opeisbaarheid van het hoofdbedrag en de aanhorigheden.

Als de koper of zijn rechthebbenden de hierboven vastgelegde betalingsschijven, inclusief de betaling van de eventuele bijkomende werken, niet uitvoert binnen de 20 dagen na het verzoek tot betaling, behoudt de verkoper zich het recht voor de werken stop te zetten of te vertragen en alle nuttige beschermende maatregelen te nemen op kosten van de koper en dit zonder afbreuk te doen aan om het even welke recht, middel of vordering. Elke vertraging in de betalingen verlengt in dezelfde mate de termijn van afwerking.

Indien het bouwwerk de ondeelbare eigendom is van verschillende personen, zijn deze laatsten solidair en ondeelbaar verbonden ten aanzien van de krachtens onderhavige verkoopovereenkomst verschuldigde bedragen.

De koper mag het verkochte goed niet vervreemden voor de volledige betaling van de prijs en intresten; hij mag het goed niet in hypotheek geven zonder schriftelijke toestemming van de verkoper, die deze toestemming slechts zal verlenen tegen overdracht van de geleende fondsen.

Artikel 5: DUUR VAN DE WERKEN

De werken werden aangevat op 4 september 2006.

Het einde van de werken van de privatieve delen, waarbij voorlopig kan opgeleverd worden en de normale bewoonbaarheid waarborgt, wordt vastgesteld op: 30 september 2008.

Indien de werken geheel of gedeeltelijk onderbroken of opgeschort worden tengevolge van een onvoorziene gebeurtenis of een geval van overmacht (zoals slechte weersomstandigheden, regen, vorst, wind,...), rellen, stakingen of lock-out, moeilijkheden met de verkeersdiensten, vertraging in de levering van materialen, door de overheid opgelegde werkonderbrekingen, en in het algemeen, elke andere factor waarop de comparant geen invloed heeft (dit is geen volledige opsomming) wordt de voltooiingstermijn verlengd met de duur van de onderbreking van de werken en verlengd met de duur die nodig is om het werk te hervatten. De dagen van slecht weer, dus de dagen waarop de slechte weersomstandigheden of hun gevolgen de werken gedurende minstens vier uur per dag onmogelijk maken, zullen worden opgetekend in het werfregister. De comparant behoudt zich het recht voor om elke koper een verlenging van de oorspronkelijke termijn op te leggen indien hij niet stipt betaalt of als de koper vertraging veroorzaakt bij de keuze van de te gebruiken materialen. Deze termijn zal ook worden verlengd als de klant supplementen besteld waarvoor een bijkomende termijn vereist is.

Artikel 6: SCHADEVERGOEDING WEGENS VERTRAGING

Indien er zich een onvergeeflijke vertraging voordoet en indien het totaal onmogelijk is het goed normaal te bewonen, en indien het ontbreken van de oplevering te wijten is aan een fout van de verkopers, zullen deze laatste verplicht zijn aan elke privatieve eigenaar een schadevergoeding te betalen die gelijk is aan de intrest berekend aan vijf procent per jaar op de netto verkoopprijs (zonder aankoopkosten en belasting op de Toegevoegde Waarde) vanaf de dag waarop de verkopers per aangetekend schrijven in gebreke worden gesteld.

De uitnodiging voor de voorlopige oplevering stopt de loop van de schadevergoeding.

Artikel 7: OPLEVERINGEN - ONTVANGST

a) De oplevering vindt plaats volgens de minimale voorwaarden zoals die voorzien zijn in het Koninklijk Besluit van eenentwintig oktober negentienhonderd eenenzeventig, ter uitvoering 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".

b) Voorlopige oplevering van de privatieve delen.

Zodra de werken beëindigd zijn, wordt de koper door de verkoper uitgenodigd om zijn privatieve gedeelte te bezoeken, om vast te stellen dat de werken zijn uitgevoerd volgens de plannen en de beschrijving van de materialen en om over te gaan tot de voorlopige oplevering. De voorlopige oplevering omvat de goedkeuring door de koper van de werken die hem worden geleverd en sluit elk verhaal vanwege de koper uit betreffende zichtbare gebreken. De werken waarvan wordt vastgesteld dat ze voldoen voor de voorlopige oplevering, worden behalve bij bewijs van het tegendeel, verondersteld in die staat te zijn geweest op de voltooiingsdatum die de verkoper bepaald heeft, en die voor elk privaat gedeelte in de notariële verkoopakte zal vermeld staan.

De werken worden voor voorlopige oplevering voorgedragen als ze in hun geheel beëindigd zijn, ondanks het niet-uitvoeren van kleinere werken of verfraaiingswerken, of ondanks de vaststelling van onvolkomenheden die tijdens de garantieperiode hersteld kunnen worden, met andere woorden als het goed voldoende en normaal bewoonbaar is en het gebruikt kan worden overeenkomstig zijn bestemming en in de mate dat deze onvolkomenheden het genot van het goed niet belemmeren.

De voorlopige oplevering van de privatieve delen zal plaatsvinden in aanwezigheid van de koper en de verkoper, met dien verstande dat het eerstgenoemde vrijstaat zich op zijn kosten te laten bijstaan door eender welke technicus of expert van zijn keuze. Er wordt proces-verbaal opgesteld van de voorlopige oplevering in twee exemplaren, ondertekend door beide partijen. Dit proces-verbaal vormt het bewijs van de oplevering. Het bevat de opsomming van de werken die niet aanvaard werden omdat ze niet in orde waren of omdat ze nog niet uitgevoerd waren. De sleutels worden aan de koper overhandigd bij ondertekening van het proces-verbaal van de voorlopige oplevering, op voorwaarde dat de koper de volledige prijs voor het gekochte goed betaald heeft en de toegekende bankgarantie is vrijgegeven. De verkoper is niet verplicht de sleutels te overhandigen voordat de koper de volledige prijs heeft voldaan, met inbegrip van de herzieningen en de eventuele bijkomende werken. De onafgewerkte kleinere werken en de vastgestelde onvolkomenheden die te herstellen zijn tijdens de garantieperiode kunnen niet worden ingeroepen om inhoudingen op de aankoopprijs te rechtvaardigen of om de bankgarantie niet vrij te geven. Alle kosten voor de bankgarantie zijn exclusief ten laste van de koper als deze weigert de bankgarantie vrij te geven na de voorlopige oplevering.

Elke vertraging in de levering die het gevolg is van een niet-betaling is exclusief ten laste van de koper. In dat geval kan de koper geen aanspraak maken op de schadevergoeding die verschuldigd is ingeval van laattijdige levering noch op eender welke andere schadevergoeding.

De reden voor de eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de oplevering of deze te aanvaarden, moet per aangetekend schrijven aan de verkoper worden betekend binnen vijf dagen na de uitnodiging door deze laatste.

De overhandiging van de sleutels betekent voor de koper dat hij het genot door daadwerkelijk bezit verwerft met de inning van de burgerlijke vruchten van de gekochte goederen.

Als de koper - behalve indien het tegendeel wordt bewezen - het goed bezet of gebruikt

voor de voorlopige oplevering, onder andere door aan derden de uitvoering van eender welke werken toe te vertrouwen, zonder tussenkomst of schriftelijk akkoord van de verkoper, wordt aangenomen dat hij de voorlopige oplevering heeft aanvaard. Er wordt tevens aangenomen dat de koper de voorlopige oplevering van zijn privatieve goederen heeft aanvaard als hij geen gevolg geeft aan het verzoek van de comparant om de oplevering in kwestie op een welbepaalde datum te organiseren of als hij verzuimt binnen de twee weken na ingebrekestelling per aangetekend schrijven door de comparant te verschijnen op de in de brief aangegeven datum van voorlopige oplevering. De koper zal de kosten voor deze betekening dragen.

Om elke schade te vermijden en de nadelen van een voorlopige inbezitname te vermijden zal de koper zijn privatieve goed niet in bezit nemen voor de volledige voltooiing van de privatieve delen. Onder in bezit nemen moet niet alleen de daadwerkelijke ingebruikname worden verstaan of het feit van zelf werken uit te voeren, maar ook het feit van er meubels of meubilair te zetten of er werkmannen te laten schilderen of andere werken uit laten voeren, of zelfs het feit van de sleutels van het privatieve goed op te halen of te laten ophalen. Toch heeft de verkoper vanzelfsprekend het recht de koper de toestemming te verlenen voor een voorlopige ingebruikname van zijn privatieve goed. In dat geval is de eigenaar volledig aansprakelijk voor zijn privatieve goed en neemt hij alle beschadigingen en alle nadelen die hieruit zouden kunnen voortvloeien voor zijn rekening. Anderzijds mag de voorlopige of vooruitgeschoven ingebruikname de normale vorderingen van de bouwwerken aan andere privatieve goederen op geen enkele manier belemmeren of verhinderen.

De wederverkoop van het aangekochte goed wordt beschouwd als stilzwijgende aanvaarding.

c) Definitieve oplevering van de privatieve delen

De definitieve oplevering zal plaatsvinden ten vroegste een jaar na de voorlopige oplevering en verloopt volgens dezelfde procedure, op voorwaarde dat er reeds is overgegaan tot de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen, zoals hierboven is beschreven en onder dezelfde expliciete voorwaarden als deze laatste.

d) Garanties

De datum van de voorlopige oplevering vormt de begindatum voor de tienjarige aansprakelijkheid die geldt uit hoofde van de artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, zowel voor de privatieve als voor de gemeenschappelijke delen.

Er is bepaald dat de uitrustingen zoals verwarming, loodgieterij enzovoort, ramen, liften, ... zoals gebruikelijk gegarandeerd worden door de installateurs. De verkoper geeft geen garanties die verder gaan dan de garanties van de leverancier of de aannemer. De garanties zijn uitsluitend beperkt tot het zo snel mogelijk vervangen of herstellen van de defecte stukken, zonder enige schadeloosstelling.

De verkoper subrogeert de kopers expliciet in alle rechten die hij kan hebben ten opzichte van de architect, de aannemer, en zijn onderaannemers, voor het geval dat zijn rechten en garanties verder zouden gaan dan de verbintenissen die hij zelf zou zijn aangegaan ten opzichte van de kopers uit hoofde van de verkoopovereenkomsten. De kopers zien anderzijds af van elk verhaal tegen de verkoper uit hoofde van het algemene ontwerp van het complex en de plannen die uitdrukkelijk onder de missie van de architect en de ingenieur vallen.

e) Voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

Zowel de voorlopige als de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen wordt in naam van de mede-eigendom gedaan door de syndicus aangesteld door de kopers binnen de veertien dagen van het verzoek tot hem gericht door de bouwheer.

Zoals hierboven vermeld wordt als stilzwijgende voorlopige oplevering aanzien met volledige ontlasting van de bouwheer wat zijn contractuele verplichtingen aangaan, het niet verschijnen van de gemandateerde op de voor de oplevering vastgestelde datum na aanmaning bij gerechtsdeurwaarderexploot voor zover de gemandateerde het voorafgaandelijk schriftelijk verzoek van de bouwheer om overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971 tot oplevering over te gaan, zonder gevolg heeft gelaten. Indien zou blijken dat in verband met nog uit te voeren werken in privatieve delen het wenselijk is dat de oplevering van de gemeenschappelijke delen verdaagd moet worden, heeft de bouwheer het recht dit te doen.

Als voorwaarde van de verkoop geeft de koper onherroepelijk mandaat aan de alsdan in functie zijnde syndicus van het gebouw, om al de mede-eigenaars te vertegenwoordigen bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

f) Definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen zal gebeuren nadat de in het proces-verbaal van voorlopige oplevering vermelde voorbehouden zijn hersteld en één jaar na de voorlopige oplevering. Wordt als stilzwijgende definitieve oplevering aanzien met volledige ontlasting van de bouwheer van zijn contractuele verplichtingen, het niet verschijnen van de gemandateerde op de voor de oplevering vastgestelde datum na aanmaning door gerechtsdeurwaarderexploot voor zover de gemandateerde het voorafgaandelijk schriftelijk verzoek van de bouwheer om overeenkomstig de bepalingen van het Koninkrijk Besluit van 21 oktober 1971 tot definitieve oplevering over te gaan zonder gevolg heeft gelaten.

Als voorwaarde van de verkoop geeft de koper bij het onderschrijven van huidige overeenkomst onherroepelijk mandaat aan de alsdan in functie zijnde syndicus aangesteld door de kopers om hem te vertegenwoordigen bij de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 8: VERKLARING OMTRENT DE KENNISNAME VAN DOCUMENTEN

De partijen bevestigen dat zij, sinds 15 dagen, kennis hebben van de documenten en de gegevens vermeld in de voorafgaandelijke toelichting en in de onderhavige overeenkomst en overeenkomstig het artikel 7 van de wet van negen juli negentienhonderd éénenzeventig en van drie mei negentienhonderd drieënnegentig en om onder meer ontvangen te hebben de basisakte met het reglement van mede-eigendom, het bestek en plannen van de werken waarop de overeenkomst betrekking heeft, en de voorwaarden om van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen te kunnen genieten.

Artikel 9: OVERDRACHT VAN EIGENDOM EN RISICO'S

Het eigendomsrecht op de aandelen van de grond en de bestaande bouwwerken wordt overgedragen van de verkoper naar de koper vanaf de ondertekening van de authentieke akte en de overdracht van de aandelen van de resterende uit te voeren bouwwerken gebeurt naargelang de verwerking van de materialen en hun integratie in het bouwwerk, voor zover de betreffende facturen door de koper werden betaald.

De koper zal het genot hebben vanaf de ondertekening van de authentieke akte, onder voorbehoud de bouwwerken ter beschikking te stellen van de bouwheer, de aannemers en onderaannemers. Na voltooiing van de werken zal de koper het genot hebben teneinde het te gebruiken, door inbezitname, na de voorlopige oplevering en volledige betaling van de overeengekomen prijs.

De koper verbindt zich ertoe zijn rechten ten gevolge onderhavige verkoopovereenkomst niet te vervreemden of in hypotheek te geven voor hij de totaliteit van de prijs en de bijhorigheden aan de verkoper betaald heeft, tenzij met instemming van deze laatste.

De overdracht van de in artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde risico's zal plaats hebben bij de hierboven beschreven voorlopige oplevering.

Artikel 10: DOOR DE VERKOPER VERSCHULDIGDE WAARBORG

De voorlopige oplevering leidt tot de goedkeuring van het goed in zijn zichtbare staat. De Verkoper is gebonden tot de definitieve oplevering en aan de waarborg op koopvermietigende gebreken overeenkomstig artikelen 1641 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Na de definitieve oplevering wordt de aansprakelijkheid van de verkoper beperkt tot de ernstige gebreken in de ruwbouw, volgens de bewoordingen en aan de voorwaarden van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

De tienjarige aansprakelijkheidstermijn gaat in bij de voorlopige oplevering.

Artikel 11: VERLOOP DER WERKEN EN WIJZIGINGEN AAN DE PLANNEN OF HET BESTEK

De koper verbindt er zich ertoe niet tussen te komen in het verloop der werken.

Hij verbindt zich er ook toe geen enkele wijziging aan de plannen, aan de beschrijving van de werken en aan de te gebruiken materialen voor te schrijven.

Ingeval de koper toch bepaalde wijzigingen wenst aan te brengen aan de type-afwerkingen zoals deze beschreven zijn op de plannen en in het lastenkohier, behoudt de verkoper zich het recht voor deze wijzigingen te weigeren of deze slechts te aanvaarden mits wijziging van de prijs en de leveringstermijn.

In ieder geval moeten de wijzigingen ten gepaste tijde worden aangevraagd om het normaal verloop van de werken niet te verstoren.

De koper verbindt zich ertoe geen tussenkomst van andere leveranciers of aannemers voor te schrijven, andere dan deze welke werden gekozen door de verkoper.

Bepaalde afwerkingen van de privatieve gedeelten kunnen geschrapt worden op verzoek van de koper, met instemmen van de bouwheer, met uitzondering van de reeds uitgevoerde werken en de reeds bestelde of geleverde materialen. De koper is hiervoor een vergoeding verschuldigd aan de bouwheer van dertig procent van de waarde van deze werken. Hetzelfde geldt als de koper de overeenkomst verbreekt (art. 1794 B.W.)

Artikel 12: POSTINTERVENTIEDOSSIER

De bouwheer verklaart dat voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld. Hij verklaart evenwel dat dit dossier nog verder moet worden bijgewerkt tijdens de verdere uitvoering van de bouwwerken, en dus nog niet aan de koper kan worden overgedragen. Partijen zijn ervan op de hoogte dat dit dossier na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen aan de syndicus wordt overgedragen.

Artikel 13: BORGSTELLING

De bouwheer is volgens de wet van 20 maart 1991 erkend in de categorie D en de klasse 8, welke overeenstemmen met de aard en de omvang van de hem opgedragen werken. Hij bevestigt dat zijn erkenning inmiddels niet is geschorst of ingetrokken; tevens bevestigt hij op dit ogenblik niet meer werken gelijktijdig uit te voeren dan zijn erkenning toelaat.

Hij gaat de verbintenis aan een solidaire borgtocht van 5 % van de prijs van het gebouw te stellen, waarvan hij, bij het verlijden van de aankoopakte, het door de Deposito- en Consignatiekas ondertekend bewijs zal voorleggen.

Bij de gehele of gedeeltelijke niet-uitvoering of bij gebrekkige uitvoering van de overeenkomst, die aan de bouwheer te wijten is, mag de koper de waarborg inroepen. De helft van de waarborg wordt bij de voorlopige oplevering van het privatieve gedeelte vrijgemaakt door opheffing te verlenen van het overeenstemmend deel van de waarborg aan de Deposito- en Consignatiekas.

De andere helft van de waarborg wordt bij de definitieve oplevering van het privatieve gedeelte vrijgemaakt op dezelfde wijze.

Na die tijdstippen heeft de bouwheer recht op een intrest op het bedrag van de niet-vrijgegeven waarborg, berekend aan de wettelijke intrestvoet.

Artikel 14: AUTHENTIEKE AKTE

Koper en verkoper hebben, gebruik makend van hun recht hun eigen notaris te kiezen om hen te vertegenwoordigen bij de koopakte, en dit zonder verhoging van kosten voor de koper, als notaris aangesteld :

- Meester Depuyt & Raes te Sint Jans Molenbeek (02/421.01.25) door de verkoper;
- Meester Hilde Knops, Notaris te Neder over heembeek, voor de koper.

De partijen verbinden zich ertoe met het oog op de ondertekening van de authentieke akte voor de notaris te verschijnen op voorstel van de instrumenterende notaris en ten laatste binnen drie maanden na de ondertekening van deze verkoopovereenkomst. Indien de authentieke akte niet ondertekend werd binnen de hierboven vernoemde termijn door de schuld van de kopers, zullen de sommen die verschuldigd zijn bij het vervallen van deze termijn van rechtswege en zonder ingebrekestelling verhoogd worden met een intrest van een en een halve procent (1,5 %) per maand, waarbij elke begonnen maand verschuldigd is.

De registratierechten zijn in ieder geval ten laste van de koper.

Artikel 15: INDEPLAATSSTELLING.

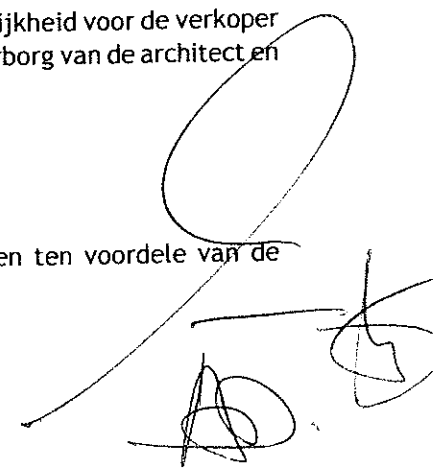
De koper wordt in alle rechten en verplichtingen gesteld die de verkoper ten opzichte van de architect en de aannemers heeft.

Deze indeplaatsstelling doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor de verkoper om, in geval van klacht tegen hem, zich te verhalen op de waarborg van de architect en de aannemer.

Artikel 16: VOLMACHTEN

De koper verleent volmacht aan de verkoper, om:

1. huidig aangekocht goed met hypotheek te bezwaren ten voordele van de

A large, handwritten signature in black ink is written across the bottom right of the page. Below the signature, there is a circular stamp or seal, partially obscured by the signature. The stamp appears to contain some text or a logo, but it is not clearly legible.

verkoper, tot zekerheid van de prijs of zijn saldo, van de drie jaar interesten waarvan de wet de rang voorbehoudt en van tien procent van de totale prijs voor niet-bevoorrechte bijkomende kosten en de ondeelbaarheid en solidariteit te stipuleren.

De hypotheekstelling gebeurt op eerste verzoek van de verkoper bij gewone kennisgeving door hem van de verschuldigde sommen, zonder dat hij enige andere verantwoording moet afleggen.

Bovendien zal de verkoper het recht hebben de uitvoering van de verkoop te vorderen met alle door de wet voorgeschreven middelen, na een bevel dat dertig dagen zonder gevolg is gebleven, bij niet-betaling op één van de hierboven vastgelegde vervaldagen.

2. het opstellen van alle wijzigende en/of verbeterende basisakten.

Te dien einde alle akten en stukken te verlijden en te ondertekenen, woonstkeuze te doen en in het algemeen al het nodige te doen.

De koper verbindt er zich toe deze volmacht te bevestigen in de authentieke koopakte.

Artikel 17: ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een uitgifte van de authentieke koopakte.

De verkoper behoudt zich nochtans het recht voor krachtens de authentieke koopakte inschrijving te nemen die slechts op haar datum rang zal nemen.

Artikel 18: BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Onderhavige verkoop is gesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een lening/krediet door de koper, binnen een termijn van één maand voor een bedrag van 100.000 EUR tegen de actuele marktwaarde.

Indien de lening/kredietopening geweigerd wordt binnen een termijn van één maand zal de voorwaarde als niet gerealiseerd beschouwd worden en de verkoop als zijnde nooit plaats gehad.

In dit geval dient de koper de verkoper binnen de voormelde termijn te verwittigen bij aangetekend schrijven.

Artikel 19: LEZING VAN DE ARTIKELS 7 EN 12 VAN DE WET VAN 9 JULI 1971, AANGEVULD BIJ DE WET VAN 3 MEI 1993.

De koper heeft thans bekendgemaakt:

ZIJN RECHT OM DE NIETIGHEID VAN DE OVEREENKOMST OF DE NIETIGHEID VAN DE MET DE WET STRIJDIGE BEDINGEN IN TE ROEPEN BIJ NIET-NAKOMING VAN DE ARTIKELEN 7 EN 12 VAN DE WONINGSBOUWWET.

Art. 7. - 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 kennisgeving van de beslissing nopens de bouwaanvraag; b) 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 privatieve en van de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst;

d) als bijlage, de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken omvatten van de werken waarop de overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee de werken zullen worden uitgevoerd moeten uitdrukkelijk vermeld worden en eventueel of en onder welke voorwaarden hiervan zal 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 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 van de partijen zijn;

e) de totale prijs van het huis of van het appartement of, in het desbetreffende geval, de totale prijs van de verbouwing of 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;

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

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

h) de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt;

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

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

De overeenkomst vermeld in ieder geval in een afzonderlijk lid in andere 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.

Art. 12. - Wanneer de verkoper of de aannemer, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, voldoet aan de eisen van het wetsbesluit 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 gedeponeerd en bevrijd.

Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisen van het wetsbesluit van 20 maart 1991 zoals bepaald in de voorafgaande alinea, niet voldoet, is hij ertoe gehouden te waarborgen hetzij de voltooiing van het huis of van het appartement, of

in het 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^e, van de hypotheekwet.

Bemiddeling:

Deze overeenkomst is tot stand gekomen ingevolge onderhandelingen gevoerd met Realis Immo bvba, BIV-nr:502.039, binnen het kader van de verkoopopdracht gegeven door de verkoper en/of een door deze laatste daartoe aangestelde partij.

De instrumenterende notaris zal Realis Immo bvba, met zetel gevestigd te A.Reyerslaan 112/1 te 1030 Brussel, tel: 02/732.07.32 in kennis stellen van de datum waarop de betreffende akte zal worden verleden per fax op het faxnummer: 02/732.07.72 of per E-mail naar info@realis.be

Opgemaakt in twee exemplaren op

DE VERKOPER

Gelesen en goedgekeurd


(Handtekening voorafgegaan door "gelesen en goedgekeurd")

bijlagen: - basisakte
- verkooplastenboek
- verkoopplan

DE KOPER

Gelesen en goed gekend

20.02.2007

Gelesen en goed gekend

20.02.2007

De Koper

FIDEA 30506878

DATUM: 20/02/07

HANDTEKENING:

2007/16506