

15 april 1997

exp. faite. 2
2/6 - 12302/1

1

Vereniging van medeëigenaars "CENTURY GARDENS"
met zetel te

Acte de
base

Het jaar negentienhonderd zevenenegentig
De vijftiende april
Voor ons, Meester Jacques de MOL Notaris met standplaats te Brussel
Zijn verschenen

A.- 1) de naamloze vennootschap **"COMPAGNIE DE TERRAINS EUROPEENS"** in 't kort **"C.T.E."**, met maatschappelijke zetel te Brussel, Louizalaan 305 ; ingeschreven in het handelsregister van Brussel onder nummer 538 066 ; niet BTWplichtig.

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Luc Verhasselt te Wemmel op zesentwintig september negentienhonderd negentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig oktober volgend onder nummer 901024.479.

Hier vertegenwoordigd ingevolge artikel 14 van haar statuten, door twee van haar bestuurders

- de Heer Bernard Van Canneyt, wonende te Overijse, Hengstenberg 167
- ~~de Heer Joost Debucquoy, wonende te Oostende, Koningstraat 2~~

2) de naamloze vennootschap **"BEST INVEST"**, met zetel te Kortrijk, Aalbeeksesteenweg 88 ; ingeschreven in het handelsregister van Brussel onder nummer ~~die~~ eerstdaags wordt overgeplaats naar het handelsregister van Kortrijk, en bij de belasting op de toegevoegde waarde onder nummer 453 634 455

Opgericht ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris de Mol in datum van tien oktober negentienhonderd vierennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tien november volgend onder nummer 941110.369.

Hier vertegenwoordigd luidens artikel 14 van haar statuten door twee van haar bestuurders :

- de Heer Bernard Van Canneyt, bestuurder van vennootschappen, wonende te Overijse, Hengstenberg 167
- de naamloze vennootschap "Château Promotion" met zetel te Brussel, 305 Louizalaan, ind e persoon van haar gedelegeerd bestuurder, de Heer Bernard Van Canneyt voornoemd

3) de Heer Joost **DEBUCQUOY** - bestuurder van vennootschappen, geboren te Kortrijk op zeven november negentienhonderd vijfenvijftig, echtgenoot van Mevrouw Liliane Isabelle Elodie Van Canneyt, wonende te ~~Oostende, Koningstraat 2~~ *Jalbeek Flammeo park*

Gehuwd onder het stelsel der scheiding van goederen ingevolge huwelijkskontraakt verleden voor notaris Springer te Tienen, in datum van twaalf december negentienhonderd achtenzeventig, ongewijzigd tot op heden, zoals verklaard.

Komparanten sub A, eigenaars van de grond



uente
dubbel Blad

B.- de Naamloze vennootschap "CENTURY GARDENS", met zetel te Brussel, Louizalaan 305 ; ingeschreven in het handelsregister van Brussel onder nummer 593 672 en bij de belasting op de toegevoegde waarde onder nummer 454 254 166.

Opgericht onder de benaming "Shopping Invest", ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris de Mol in datum van drieëntwintig december negentienhonderd vierennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zevenentwintig januari volgend onder nummer 950127.1

Waarvan de benaming gewijzigd werd ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris in datum van achtien juni negentienhonderd zesennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van

Hier vertegenwoordigd ingevolge haar statuten, door twee van haar bestuurders,

- de naamloze vennootschap "Best Invest", hiervoor genoemd, vertegenwoordigd zoals gezegd
- de naamloze vennootschap "Château Promotion", hiervoor genoemd, vertegenwoordigd zoals gezegd

Komparante sub B, eigenaar van de gebouwen ingevolge verzaking op het recht van natrekking, waarvan sprake hierna

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De verschijners hebben ons voorafgaandelijk uiteengezet wat volgt :

- 1) De komparanten sub A verklaren eigenaars te zijn van een grond gelegen te EVERE, Henry Dunantlaan, te weten :
 - de verschijner onder 1, ten belope van zevenduizend honderd negenenveertig/tienduizendsten
 - de verschijner onder 2, ten belope van duizend vierhonderd zeventien/tienduizendsten
 - de verschijner onder 3, ten belope van duizend vierhonderd vierendertig/tienduizendsten

- 2) Door de verschijners werd een aanvraag ingediend, blijkens ontvangstbewijs, gedagtekend op *Levenentwintig maart negentien* ~~honderd~~ *honderd* ~~honderd~~ *honderd*

strekken tot het bekomen van een bouwvergunning te verlenen door de gemeente Evere.

- Deze vergunning werd afgeleverd op *een april negentienhonderd* ~~Levenentwintig~~ *Levenentwintig*, de *milieuvergunning* werd toegestaan ~~door~~ *in datum van negentien november negentienhonderd* ~~honderd~~ *honderd*
- 3) De komparante sub B en de komparanten sub A 2 en 3 hebben het inzicht op de hoger omschreven grond een bouwproject uit te voeren bestaande in het oprichten van een gebouw met meerdere appartementen, het geheel bestemd zijnde om hetzij in zijn totaliteit, hetzij gedeeltelijk, te verkopen in juridisch onderscheiden kavels.

- 4) Huidige akte legt de statuten van het goed vast, dat valt onder het regime van de medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid. Deze akte

N920799

30

417
1434
2851

omvat de basisakte, bestaande uit de beschrijving van het onroerend goed geheel, de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten alsmede de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan ieder privaatief deel, en het reglement van medeëigendom.

NA DEZE UITEENZETTING, VERKLARING DE VERSCHIJNERS

I.- Volgende overeenkomsten te hebben gesloten :

VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING - TOELATING TOT BOUWEN - OPTIE TOT AANKOOP

De komparante sub A-1 verklaart bij deze te verzaken aan het recht van natrekking ten voordele van de komparante sub B met betrekking op de op te richten appartementsgebouw, alsmede aan de eraan verbonden gemene delen en dat haar toekomt krachtens de artikels 546, 551 en volgenden van het Burgerlijke Wetboek, betreffende de bouwwerken, beplantingen en werken die de komparante sub B voornemens is op te richten op de hiervoor beschreven grond, behoudens voor wat betreft natuurlijk de aandelen in de grond die toebehoren

- aan de naamloze vennootschap Best Invest, zijnde duizend vierhonderd zeventien/tienduizendsten
- aan de Heer Debucquoy, zijnde duizend vierhonderd vierendertig/tienduizendsten

die moeten verbonden worden aan

voor wat betreft Best Invest, volgende privatieven :
appartementen F : eerste, tweede, derde, vierde, vijfde, zesde en zevende verdieping - penthouse B op de achtste verdieping
die de naamloze vennootschap Best Invest zich voorbehoudt, alsook de bouwrechten van de gemene delen welke bij ondeelbare frakties zullen toegekend worden aan die privatieven waaronder de grond, dit alles zoals hierna beschreven.

Het is aldus uitdrukkelijk de wil van de naamloze vennootschap Best Invest op deze wijze eigenaar te worden van de op te richten bouwwerken van de voorschreven privatieven en hun onverdeelde gemene delen welke zij zich heeft voorbehouden, mits de kostprijs ervan te vergoeden aan de naamloze vennootschap "Century Gardens" en dit volgens afzonderlijke overeenkomst rechtstreeks tussen partijen gesloten

voor wat betreft de Heer Debucquoy, volgende privatieven :
appartementen A : eerste, tweede, derde, vierde, vijfde, zesde en zevende verdieping - penthouse A op de achtste verdieping
die de Heer Debucquoy zich voorbehoudt, alsook de bouwrechten van de gemene delen welke bij ondeelbare frakties zullen toegekend worden aan die privatieven waaronder de grond, dit alles zoals hierna beschreven.

Het is aldus uitdrukkelijk de wil van de Heer Debucquoy op deze wijze eigenaar te worden van de op te richten bouwwerken van de voorschreven privatieven en hun onverdeelde gemene delen welke hij zich heeft voorbehouden, mits de kostprijs ervan te vergoeden aan de naamloze vennootschap "Century Gardens" en dit volgens afzonderlijke overeenkomst rechtstreeks tussen partijen gesloten

De naamloze vennootschap Century Gardens zal dus eigenaar worden naarmate de optrekking van het gebouw en krachtens huidige verzaking aan het recht van natrekking en toelating tot bouwen van de overige privatieven en hun onverdeelde gemene delen niet inbegrepen de grond.

Tweede
Lid
blad

N920799



De komparante sub A-1 verleent bij deze eveneens toelating aan de komparante sub B om op de voorschreven grond te bouwen, het hierna beschreven appartementsgebouw, volgens goedgekeurde plannen. De voor goedkeuring ingediende plannen blijven aan onderhavige akte gehecht.

Dit alles onder voorbehoud van hetgeen eventueel hierna gesteld wordt in de paragraaf "voorbehoud van rechten"

De komparante sub B verklaart deze verzaking aan het recht van natrekking op voorbeschreven grond te aanvaarden en verklaart verder dat zij voornemens is op het voorschreven perceel een gebouw op te richten of te laten oprichten waar van de privatieven het voorwerp zullen uitmaken vaneen uitsluitend en privaatief recht; de delen of zaken dienstig voor de verschillende privatieven zullen toebehoren in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid aan de eigenaars van de privatieven, elk voor de frakties, zoals bepaald.

Er wordt alhier nader gepreciseerd dat voormelde toelating tot bouwen op generlei wijze de verantwoordelijkheid verbindt van de komparante sub A-1 voor wat betreft het oprichten van gebouwen of uit te voeren werken, daar de risico's uitsluitend door de komparante sub B dienen gedragen te worden en dat komparante sub A-1 hier alleen handelt in haar hoedanigheid van eigenaar van de grond en dat zij geen enkele verantwoordelijkheid op zich neemt voor wat betreft de promotie en de verkoop van de gebouwen.

OPTIE TOT AANKOOP

De komparante sub A-1 verleent bij deze een optie tot aankoop van haar toebehorende zeventuizend honderd negenenveertig/tienduizendsten in voordeel van de naamloze vennootschap "Century Gardens", komparante sub B, of de door deze laatste aan te duiden derden, zijnde de kopers van de appartementen en autostandplaatsen die zij voor haar rekening opricht en dit op basis van de prijs tussen partijen onderhands overeengekomen.

De naamloze vennootschap Century Gardens verklaart bij monde van haar vertegenwoordiger dit recht tot aankoop te aanvaarden maar verbindt zich tevens aan de verkrijgers van de appartementen en autostandplaatsen de verplichting op te leggen de overeenstemmende grondfractie aan te kopen op basis van de totale prijs hiervoor.

Deze prijs zal aan de partij enerzijds uitbetaald worden naargelang de verkopen, rekening houdend met de wettelijke bepaling dat het voorschot dient aangerekend te worden op de grondprijs. De uitbetaling ervan zal in ieder geval moeten gebeuren ten laatste bij het verlijden van de notarieële verkoopakte.

Voormelde optie zal moeten gelicht worden uiterlijk en ten laatste na twee jaar na de datum van de bouwvergunning.

OP deze datum zal de optie evenals de verzaking aan het recht van natrekking een eind nemen zodat de komparante sub A.1 van rechtswege en zonder enige vergoeding de volle eigendom bekomt van de alsdan bestaande gebouwen behalve deze overeenstemmend met de betaalde grondfrakties.

2) Bovendien hebben zij ons verzocht de basisakte en het reglement van medeëigendom die de statuten van het gebouw vormen, alsmede het reglement van orde in een authentieke akte op te nemen,

NOUVEAU

TITEL I - BASISAKTE

I.- BESCHRIJVING VAN HET GOED

GEMEENTE EVERE

Een gebouw in opbouw, opgericht op een perceel grond gelegen Henri Dunantlaan gekend ten kadaster sectie D nummer 88/E/2 - voor een oppervlakte van dertien are achtenzestig centairen.

Dertigjarige oorsprong van eigendom.

De verschijner verklaart eigenaar te zijn van het hierboven beschreven goed, zoals volgt :

De grond van het goed werd oorspronkelijk in zijn geheel aangekocht door de naamloze vennootschap "Compagnie de Terrains Europées" in 't kort "C.T.E.", van de naamloze vennootschap HORIZON PROMOTION, te Waver, ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris de Mol en notaris Emile Deweerdt, te Brussel, in datum van twee maart negentienhonderd vierennegentig, deze akte overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brussel op zeventien maart volgend, boek 11429 nr 5.

De vennootschap HORIZON PROMOTION was er eigenaar van om het aangekocht te hebben van de Heer Jean Maria Frans VERBEET, bestuurder van vennootschap, te Evere, ingevolge akte verleden voor notaris Deweerdt en notaris Ivan Soinne te Brussel, op acht en twintig februari negentienhonderd negentig, overgeschreven op acht maart volgend, boek 10395 nr 15.

De Heer VERBEET was er eigenaar van, deels om het aangekocht te hebben onder grotere oppervlakte ingevolge proces verbaal van openbare toewijzing opgesteld door notaris Adhémar de Valkeneer voordien te Brussel, op verzoek van de Heer Charles Eugène Laporte en zijn echtgenote Mevrouw Isabelle MARCQ, te Schaerbeek, in datum van acht september negentienhonderd eenenveertig, overgeschreven, en deels ingevolge akte ruiling met de Gemeente Evere, verleden voor de Heer François Gaillaume, Burgemeester van de Gemeente Evere, op dertig juli negentienhonderd vierenzeventig, overgeschreven op zes augustus volgend, boek 8015 nr 1.

Ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris de Mol, in datum van heden, heeft de vennootschap C.T.E. verkocht

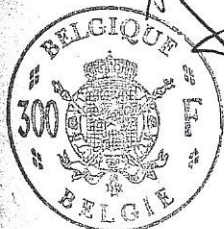
- aan de naamloze vennootschap Best Invest de duizend vierhonderd zeventien /tienduizendsten van gezegd perceel grond
- aan de Heer Debucquoy, de duizend vierhonderd vierendertig/ tienduizendsten van gezegd perceel grond,

zodat de hiervoor beschreven grond toebehoort aan

- CTE, voor zeventuizend honderd negenenveertig/ tienduizensten
- Best Invest, voor duizend vierhonderd zeventien/ tienduizendsten
- de Heer Debucquoy, voor duizend vierhonderd vierendertig/ tienduizendsten

N920800

Leide
Lubbel
blad



1434

1417

2851

2141

0000

II.- BESTEMMING EN INDELING VAN HET GOED HET ONDERBRENGEN ONDER HET REGIME VAN DE MEDEEIGENDOM EN GEDWONGEN ONVERDEELDHEID

Op het hierboven beschreven terrein zal opgericht worden een gebouw bestaande uit meerdere appartementen omvattende twee ondergrondse verdiepingen met tweeënzestig autostaanplaatsen, een gelijkvloers, zeven verdiepingen, een dakverdieping genaamd CENTURY GARDENS

De komparanten sub A verklaren aan komparanten sub B het recht te verlenen om de basisakte op te stellen, met reglement van medeëigendom dat ervan integraal deel zal uitmaken. Zij kunnen namelijk in de basisakte de hiervoor beschreven beschreven grond verdelen in tienduizendsten en bepalen hoeveel aandelen in de grond zullen gevoegd worden bij de diverse privatieven gedeelten en ingeval van wijziging van deze laatste, deze hoeveelheden in de grond aanpassen.

De komparanten sub B zullen eveneens zich het recht kunnen voorbehouden in hun uitsluitend voordeel de door de naburen eventueel te verkrijgen medeëigendom van gemene muren te realiseren, daartoe alle overeenkomsten sluiten en in het algemeen alles doen wat noodzakelijk of nuttig zal zijn.

Vervolgens hebben de komparanten verklaart het goed te willen onderbrengen onder het regime van de medeëigendom en de gedwongen onverdeeldheid, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig, vormende de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek, en aldus over te gaan tot de juridische opsplitsing van de eigendom, zodat het goed zal verdeeld zijn op basis van plannen en een proces-verbaal, waarvan sprake hierna :

- enerzijds, in privatieve gedeelten, genaamd "appartement" of "autostaanplaats" en die de uitsluitende eigendom zullen zijn van ieder eigenaar ;
- anderzijds, de gemeenschappelijke gedeelten die de gemeenschappelijke en ondeelbare eigendom zullen zijn van het geheel de medeëigenaars. Zij zullen ingedeeld worden in tienduizend/tienduizendsten en ten titel van onafscheidbare bijhorigheden gehecht zijn aan de privatieve gedeelten.

Als gevolg van deze verklaring, worden private kavels tot stand gebracht, vormende juridisch onderscheiden goederen, vatbaar om het voorwerp te worden van zakelijke rechten, van overdrachten tussen levenden of wegens overlijden en van alle andere overeenkomsten.

Ieder van deze kavels omvat een deel in privatieve en uitsluitende eigendom bestaande uit het appartement zelve en/of een autostaanplaats, evenals een aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten onder de vorm van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid.

Bijgevolg, zal een juridische entiteit gevormd worden omvattende in hoofd van zijn eigenaar, als een ondeelbaar geheel de privatieve kavel (appartement, autostaanplaats) met als onafscheidbare bijhorigheid het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.

Hieruit volgt dat elke vervreemding, in der minne of gerechtelijk, of het bezwaren met zakelijke rechten van een privatieve kavel, niet alleen de vervreemding of bezwaring van de privatieve eigendom met zich medebrengt maar tevens van het aandeel van de

gemeenschappelijke gedeelten dat er onafscheidelijk aan verbonden is.

De aanduiding van de kwotiteiten verbonden aan de privatieven zoals hierna bepaald is niet vatbaar voor betwisting zelfs niet indien zou vastgesteld worden dat er een onevenredigheid zou bestaan tussen de vastgestelde kwotiteiten enerzijds en de nuttige oppervlakte van de privatieven of hun bestemmingswaarde anderzijds.

Zij die private loten verwerven, hetzij voor hen zelf, hetzij voor de overnemers, rechthebbenden of rechtopvolgers om gelijk welke titel, zullen zich moeten gedragen naar en alle punten moeten eerbiedigen van de huidige basisakte en reglement van medeëigendom die de statuten van het goed vormen, alsook in voorkomend geval, het reglement van orde en alle beslissingen van de algemene vergadering overeenkomstig artikel 577-10 van het Burgerlijk Wetboek.

Alle akten van overdracht of aanwijzingen van eigendom of genot, daarin begrepen de huurovereenkomsten, moeten uitdrukkelijk het bestaan vermelden van de statuten van het goed en hun bijlagen en de naleving ervan opleggen aan de nieuwe eigenaars, gebruikers, rechthebbenden of rechtsopvolgers.

III.- BIJLAGEN AAN DE STATUTEN

De verschijner heeft ons vervolgens volgende documenten overhandigd om deze onder onze minuten te rangschikken :

1) De verschillende plannen opgemaakt door het Architecten Bureau Hendrik Van Biervliet, te Nieuwpoort, Hoogstraat 89, architect ingeschreven in de orde van architecten van

namelijk :
 plan nummer 1, "implanting"
 plan nummer 2, "niveau -1"
 plan nummer 3, "niveau -2"
 plan nummer 4, "gelijkvloers"
 plan nummer 5, "type verdiep"
 plan nummer 6, "technisch verdiep"

Deze plannen werden overgemaakt aan de bevoegde diensten van het Gemeentebestuur en van Stedebouw.

Zij werden door deze besturen goedgekeurd en het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Evere heeft aan de verschijnsters een bouwvergunning afgeleverd in datum van *en april*
negentien honderd - Leven en reynentij n. 10278/108.

Een milieuvergunning betreffende de verschillende inrichtingen van een onroerend goed met woningen werd afgeleverd door het Hoofdstedelijk Gewest an Brussel in datum van *negentien november negentien*
honderd - Leven en reynentij

2) Een fotokopie van gezegde bouw- en milieuvergunning

De verschijnsters verbinden zich ertoe de door vermelde bouwvergunning opgelegde voorwaarden na te leven.

N920801

*Vierde
 dubbel
 blad*



Deze documenten vormen samen de statuten van het onroerend geheel dat aldus juridisch ontstaan is ; zij vullen elkander aan en vormen een geheel; zij moeten worden gelezen en uitgelegd, de ene in functie van de andere.

Aan deze statuten zullen eventueel later toegevoegd worden, de aanvullende of wijzigende akten van de statuten, van het reglement van orde en de beslissingen van de algemene vergadering.

Deze documenten zullen bijgevolg hier aangehecht blijven na voor echt te zijn verklaard en "Ne Varietur" te zijn getekend door de verschijners, en na bekleed te zijn met de vermelding van "Bijlage" door de ondergetekende Notaris. Zij zullen terzelfdertijd geregistreerd worden als huidige akte en er derhalve een wezenlijk deel van uitmaken teneinde te worden overgeschreven of neergelegd samen met een uitgifte van huidige akte op het bevoegde hypotheekkantoor.

De verschijner heeft vervolgens verklaard, zijn handtekening, geplaatst onderaan deze documenten te erkennen, en de erin vervatte voorwaarden te bevestigen willende dat deze voorwaarden en overeenkomsten dezelfde graad van authenticiteit hebben alsof zij hier werden aangenomen.

Er wordt opgemerkt dat de inplanting van de elektrische toestellen en anderen, weergegeven op de hieraan gehechte plannen, louter indicatief is.

IV.- CONVENTIONELE ERFDIENSTBAARHEDEN OF DOOR BESTEMMING DES HUISVADERS

Algemeenheden

Het bouwen van het onroerend geheel zoals beschreven en weergegeven op de hieraan gehechte plannen, zal tussen de verschillende privatieve kavels, wanneer deze aan verschillende eigenaars toebehoren, erfdienstbaarheden doen ontstaan.

Deze aldus ontstane erfdienstbaarheden hebben hun uitwerking van zodra het heersend erf of het lijdend erf, ieder aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen partijen of in de bestemming des huisvaders, behandeld in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Het is namelijk zo met

- de zichten en lichtopeningen van een kavel op de andere
- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen-en afvalwaters - gas - electriciteit - telefoon) dienstig voor één of andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of boven deze laatste.
- en in het algemeen met alle erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen privatieve gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten die zullen blijken uit de plannen of de uitvoering ervan, naarmate de opbouw of nog naar gelang het plaatsgebruik.

N920806



De geschillen, van welke aard ook, tot dewelke deze bepaling van erfdiensbaaerheid, (inzonderheid wat betreft het in stand houden van deze erfdiensbaaerheden en de aard van hun functie), aanleiding zou kunnen geven, zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie onverminderd de mogelijkheid die partijen zich voorbehouden om, eens het geschil ontstaan, beroep te doen op de arbitrage. Deze vordering dient gericht tegen de vereniging van medeëigenaars indien het geschil het geheel van de medeëigendom betreft of tegen de betrokken medeëigenaar of medeëigenaars zo deze vordering alleen hem of hen viseert.

Erfdiensbaaerheden en bijzondere voorwaarden vervat in de vorige eigendomtitels.

De akte verleden voor notaris de Mol in datum van twee maart negentienhonderd vierennegentig, bepaalt het volgende :

"Le vendeur fait observer que l'acte reçu par le notaire Adhémar De Valkeneer le vingt trois août mil neuf cent quarante et un, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites : L'acte prémentionné reçu par le notaire Claes à Bruxelles le sept juillet mil neuf cent vingt sept, concernant le lot six contient les stipulations suivantes :

"De limiten der ter koop gestelde goederen langs straten en wegen zijn niet gewaarborgd.

De koopers zullen gesteld zijn in de plaats der verkoopster aangaande de loswegen, waarvan de voorschreven goederen zouden kunnen bevoordeeld of benadeeld zijn ; zij zullen moeten eerbiedigen alle dienstbaaerheden van doorgang, die zouden verschuldigd zijn aan derden personen, het alles zonder de tussenkomst der verkoopster, noch verhaal tegen haar, enzovoort."

Les acquéreurs se défendront également en ce qui concerne les servitudes aéronautiques et leurs conséquences dont les biens à vendre seraient éventuellement grevés, et ce, plus spécialement en ce qui concerne les lots quatre, cinq et six.

Le tracé des avenues et rues prévus par le décret du quatre décembre mil neuf cent vingt six, tel qu'il figure au plan des divers lots est donné à titre indicatif et sans garantie. Ce tracé ressort des documents qui peuvent être consultés à la maison communale d'Evere, bureau des voies et travaux.

En cas de vente séparée des lots deux et trois, un droit de passage par un chemin de décharge de deux mètres de large est à prévoir au profit de ces lots respectivement sur les lots un et deux.

Il en est de même En cas de vente séparée du lot quatre, un droit de passage étant à prévoir sur le lot cinq au profit du lot quatre.

Ces chemins de décharge figurent au plan
Tous les litiges pouvant naître entre les divers acquéreurs en raison de leur acquisition, seront soumis à l'arbitrage du géomètre auteur des plans. Sa décision sera souveraine et sans appel.

Le bornage des parcelles vendues se fera par le géomètre auteur des plans et aux frais de chaque acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur, résultant des stipulations ci-dessus reproduites, et ce pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportant au bien présentement vendu et ce sans intervention du vendeur ni recours contre lui."

Elke koper in het goed beheert door huidige basisakte wordt in de rechten en verplichtingen van de verschijners gesteld, aangaande voorgaande bepalingen, voor zover deze nog van toepassing zijn.

N920806

Vijfde
duidel
Mad'



V.- BESCHRIJVING VAN HET GOED

1 Algemeenheden

Dit goed omvat

- a) een zone bestemd voor het bouwwerk
- b) een zone van tuin,

2. Vaststelling van de privatieve gedeelten en verdeling van de aangedeelten in de gemeenschappelijke gedeelten

De privatieve gedeelten van het gebouw op de zones bestemd voor het bouwwerk en tuin worden hierna vastgesteld. Hun beschrijving steunt op de hier aangehechte plannen.

De aandelen van de gemeenschappelijke gedeelten verbonden aan ieder privaat deel worden als volgt verdeeld :

IN DE ONDERGROND

tweeënzestig autostaanplaatsen genummerd van 1 tot 62 inbegrepen, waarvan 1 tot en met 31 in de ondergrond -1 en 32 tot en met 62 in de grond -2, ieder van hen omvattend

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :
de eigenlijke autostaanplaats, begrensd door verfstrepen op de grond en aangeduid met een nummer

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :
achtien/tienduizendsten van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond :

Hetzij samen : duizend honderd zestien/tienduizendsten

OP DE GELIJKVLOERS

Het appartement A/B, achteraan uiterst links, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkom, badkamer, water-closet, kamer, leefruimte met keukenhoek en bureelhoek ; en het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van het terras palend aan het appartement

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :
honderd zevenenzeventig/tienduizendsten van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond

De studio C, achteraan, midden-links, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkom, leefruimte met keukenhoek, badkamer met water-closet ; en het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van het terras palend aan het appartement

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid :
zesenzestig/tienduizendsten van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond

Het appartement D, achteraan, midden-rechts, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkom, leefruimte

N920802

300

Inde

De benoeming van elk appartement wordt steeds gevolgd door het nummer van de verdieping waarop het zich bevindt

Voorbeeld : het appartement A op de eerste verdieping is appartement A/1

Elk van deze appartementen bevatten :

Het appartement A,

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkom, leefruimte met keukenhoek, water-closet, badkamer, kamer 1, kamer 2 ; en het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de terrassen

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd zevenenzestig/tienduizendsten van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond

Het appartement B

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkom, leefruimte met keukenhoek, badkamer met water-closet, kamer, buro ; en het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van het terras

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd dertien/tienduizendsten van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond

De studio C,

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkom, leefruimte met keukenhoek, badkamer met water-closet ; en het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van het terras

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : zesenzestig/tienduizendsten van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond

Het appartement D

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkom, leefruimte met keukenhoek, badkamer met water-closet, kamer, buro ; en het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van het terras

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd en twaalf/tienduizendsten van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond

Het appartement E

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkom, leefruimte met keukenhoek, badkamer met water-closet, kamer, buro ; en het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van het terras

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd en acht/tienduizendsten van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond

Het appartement F

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom : inkom, leefruimte met keukenhoek, badkamer, water-closet, kamer 1, kamer 2 ; en het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de terrassen

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd zesenzestig/tienduizendsten van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond

7020807

Het appartement G

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkom, leefruimte met keukenhoek, badkamer met water-closet, kamer, buro ; en het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van het terras

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd eenentwintig/tienduizendsten van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond

Het appartement H

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkom, leefruimte met keukenhoek, badkamer met water-closet, kamer; en het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van het terras

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd en vijf/tienduizendsten van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond

Het appartement I

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkom, leefruimte met keukenhoek, badkamer, water-closet, kamer; en het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van de terrassen

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : honderd en zes/tienduizendsten van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond

DAKVERDIEPING - (PENTHOUSE)Het appartement A, links, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkom, living, keuken, badkamer, water-closet, kamer 1, kamer 2 ; en het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van het dakterras verbonden aan het appartement

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderd vijfenzeftig/tienduizendsten van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond

Het appartement B, rechts, omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom : inkom, living, keuken, water-closet, badkamer, kamer 1, kamer 2; en het exclusief, eeuwigdurend en onvergeld genot van het dakterras verbonden aan het appartement

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderd vijfenveertig/tienduizendsten van de gemeenschappelijke gedeelten waaronder de grond.

N920807



3) Buiten de hiervoor beschreven privatieve gedeelten, omvat het gebouw de hierna omschreven gemeenschappelijke delen, waarvan de opsomming echter alleen ten titel van inlichting wordt vermeld en niet beperkend is

in de ondergrond -1, inrit, manoeuvreerruimten, twee liften met hun liftkoker en sassen, trappen met hun traphuis en sas voor elk traphuis, lokaal huisvuil, lokaal tellers

in de ondergrond -2, manoeuvreerruimten, twee liften met hun liftkoker en sassen, trappen met hun traphuis en sas voor elk traphuis, twee lokalen huisvuil, lokaal tellers

in gans het gebouw, de inkom, de gangen, overlopen, liften met lifkokers, trappen met traphuis, aera's en verluchtungskokers, nis met brandhaspel, machinekamer lift.

Zijn eveneens gemeenschappelijk, de voor- en achtertuin. Deze tuinen zijn al dan niet toegankelijk voor het publiek of eigenaars van appartementen, overeenkomstig de beslissing van de algemene vergadering. Nochtans is het onderhoud, de kosten van aanleg en de herstelling ervan ten laste van de gemeenschap.

VI.- GEBEURLIJKE WIJZIGINGEN AAN DE BASISAKTE

De komparante behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om, zonder tussenkomst van de medeëigenaars noch mogelijkheid van verhaal van deze laatsten, onafgezien de gebruikelijke tolerantie in de uitvoering van de plannen, deze te wijzigen gedurende de werkzaamheden aan het gebouw, teneinde te beantwoorden aan de verlangens en de voorschriften van de bevoegde diensten, aan de eisen van de bouwkunst en van de techniek, alsook om het gebruik van de private en gemeen delen te vergemakkelijken en te verbeteren. Zo zullen één of meerdere appartementen of andere privatieven die aangrenzend zijn, kunnen samengevoegd worden, zowel horizontaal als vertikaal, om er een duplex van te maken één of meerdere extra verdiepingen kunnen bijgemaakt worden; de grootte, de oppervlakte en vormgeving der gemeenschappelijke delen kunnen gewijzigd worden, namelijk door vergroting of verkleining van de gemeenschappelijke delen ten voor- of ten nadele van de privatieven en het maken van nieuwe privatieve of gemeenschappelijke goederen met herleiding der aandelen in de medeëigendom. Om reden van voorschriften van veiligheid behoudt de komparante sub B zich eveneens het recht voor constructies op te richten of wijzigingen aan de plannen uit te voeren zowel aan de gemeen als aan privatieve delen, zonder gehouden te zijn tot om het even welke schadeloosstelling tegenover de medeëigenaars.

De komparante behoudt zich het recht voor terzake alleen alle akten te ondertekenen die zouden opgesteld worden ter uitvoering van deze beschikkingen, en dit zonder tussenkomst van enige medeëigenaar in het complex.

Deze bedingen mogen niet aanschouwd worden als louter gebruikelijke bedingen doch zijn een uitdrukkelijke voorwaarde sine qua non voor de verkrijgers van privatieve delen in bovenbeschreven gebouw

De uitvoering der werken zal geschieden zoals overeengekomen in het onderhands aannemingskontraakt.

Deze wijzigingen zullen noch het totale aantal tienduizendsten van de gemeenschappelijke gedeelten kunnen wijzigen noch het aandeel van de

N920804

300

gemeenschappelijke gedeelten, gehecht aan de reeds verkochte privatieve gedeelten

Een eigenaar zal bepaalde wijzigingen kunnen vragen van de privatieve gedeelten die hem aanbelangen. Deze wijzigingen dienen schriftelijk aangevraagd te worden aan de verschijner sub B en na de verkoop door deze laatste van de laatste privatieve kavel, aan de syndicus. Zij zullen slechts in die mate toegestaan worden, indien zij geen schade toebrengen aan het uitzicht of aan de stevigheid van het gebouw, aan de goede nabuurschap, aan de respectievelijke waarde der kavels, en dit voor zover de staat en de vooruitgang der werken het toelaat.

Zo een eigenaar meerdere privatieven koopt, dan mag hij eveneens de eraan palende gemeenschappelijke delen, zoals de gemeenschappelijke gangen, paliers, overlopen, enzovoort, dewelke aan zijn privaat grenzen, afsluiten door middel van een deur en wordt deze gemeenschappelijke oppervlakte automatisch privatieve ruimte. Dit voor zoverre de aanpalende eigenaars ongestoorde toegang hebben tot hun privaat. Deze uitbreiding brengt geen verhoging van de gemeenschappelijke kwotiteiten of kosten met zich mede, gezien er voor de gemeenschap enkel een verlaging van onderhouds- en electriciteitskosten voordoet. In geval van apparte doorverkoop van deze privatieven dient de desbetreffende eigenaar het op zijn kosten tot de oorspronkelijke toestand terug te brengen en worden deze ingenomen delen terug gemeenschappelijk.

De hiervoor aangeduide werken zullen het voorwerp uitmaken van een geschreven akkoord, voorafgaandelijk aan de uitvoering ervan. Zij zullen bovendien tot de verkoop door de verschijner sub B van de laatste privatieve kavel onderworpen zijn aan de goedkeuring van de verschijner sub B en de architect van het gebouw, en daarna aan deze van de algemene vergadering van de medeëigenaars, beslissend bij absolute meerderheid of vier/vijfden der stemmen van de aanwezige of behoorlijk vertegenwoordigde medeëigenaars zo deze werken een verandering van bestemming met zich meebrengen. De algemene vergadering kan daarenboven beslissen de werken onder toezicht te plaatsen van een architect.

VII.- MANDAAT

De verschijner is gemachtigd alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hij zich heeft voorbehouden krachtens de hierboven weergegeven beschikkingen.

Door het enkele feit van de ondertekening van het verkoopkontraat geeft de koper aan de promotor onherroepelijk volmacht om :

- 1) de bouwwerken volgens basisakte, plannen en bestekken (beschrijving van werken en materialen) door de promotor goedgekeurd en erkend, te beëindigen ; de koper zal bijgevolg de onverdeelde kwotiteiten van het terrein en/of de reeds opgerichte konstrukties ter beschikking van de promotor stellen ; hij zal aan de promotor zijn medewerking verlenen telkenmale hij hierom verzocht wordt, zelfs bij gewone brief.
- 2) voor hem en in zijn naam, alle wijzigende en/of aanvullende basisakten te tekenen, daarin alle wijzigingen aan konstrukties, plannen, indelingen en dergelijke goed te keuren, alle rechten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen vast te stellen of te vestigen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van de voorgenomen werken.
- 3) voor hem en in zijn naam en voor zijn rekening, iedere erfpacht met

laatste en
laatste
dubbel
blad.

N920804



de electriciteitsmaatschappij of en met andere regies, of met de gemeente aan te gaan, af te sluiten en te ondertekenen. Dit mandaat zal nochtans beperkt zijn tot de duur van de volledige optrekking van het kompleks, hetgeen geacht wordt samen te vallen met de datum van verkoop van het laatste privaatief.

Voor zoveel als nodig, geven de medeëigenaars vanaf nu aan de verschijner onherroepelijk mandaat aan de verschijner sub B hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten. Dit mandaat zal moeten bevestigd worden in de akten van overdracht.

VIII.- AFSTAND VAN RECHT VAN NATREKKING

Daar de oprichting van het gebouw uitgevoerd wordt op een perceel grond dat naarmate de verkoop van een privaatieve kavel, gedwongen medeëigendom wordt in een bestendige onverdeeldheid tussen medeëigenaars, brengt iedere verkoop ipso facto met zich mede : enerzijds de afstand door verschijner ten voordele van elke koper, van het recht tot onroerende natrekking dat hem toebehoort als eigenaar van de aandelen in de grond en anderzijds : de verzaking door de kopers aan hetzelfde recht betreffende alles wat geen betrekking heeft met het privaatieve lot door hen aangekocht, met de aangedeelten in de gemeenschappelijke gedeelten van het goed eraan vastgehecht.

Deze wederzijdse afstand heeft als gevolg de verdeling van het goed in privaatieve kavels te verzekeren en de rechten van ieder der kopers in de onverdeelde medeëigendom en de privaatieve eigendom te bevestigen, zoals deze blijken uit de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek en de beschikkingen van huidige statuten.

IX.- GEMENE MUREN - AFSLUITINGEN

Voorbehoud wordt door de komparante sub B gemaakt voor de gemene muren, scheidingsmuren of andere hoegenaamde afsluitingen verbonden aan het onderhavige gebouw.

De eventuele overname ervan door aanpalende eigenaars wordt steeds gedaan ten bate van de komparante anderzijds. Deze behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor in haar uitsluitelijk voordeel te innen, de eventuele aankoopprijs door de geburen te betalen betreffende de gevelmuren of afsluitingen die zij ophaar kosten zou hebben opgericht. Deze prijs zal rechtstreeks door de komparanten anderzijds worden geïnd op haar eenvoudige kwijtschrift en zonder tussenkomst van de medeëigenaars.

De komparante sub B alleen zal de akten en processen verbaal van afstand van mandeligheid en overname ondertekenen namens alle medeëigenaars.

De rechten welke de komparante sub B zich hier voorbehoudt zullen voor haar generlei verantwoordelijkheid medebrengen, noch enige verplichting om bij te dragen tot het onderhoud, de beveiliging of de herstelling van de gevelmuren of afsluitingen.

Dit voorbehoud zal blijven gelden ook na het bouwen van onderhavig appartementsgebouw, onverminderd de tienjarige verantwoordelijkheid van de promotoren en aannemers.

Statuut voor- en achtergrond

Komparant sub B behoudt zich het recht voor het genot van alle voor-

en achtergrondstroken toe te kennen aan eigenaars van privatieven van de Residentie Century Gardens, die hij zal aanduiden, tegen de voorwaarden, prijs en modaliteiten bij die gelegenheid te bepalen. Hij alleen heeft het recht op de eventuele vergoedingen hiervoor.

X.- VOORWAARDEN DIE DE VERKOOP REGELEN

Voorafgaandelijke uiteenzetting

De verkoper heeft van de eigenaar de toelating te bouwen op de grond dienend tot oprichting van de betrokken Residentie, zelfs alvorens de bouwgrond verkocht is, met het oog op verkoop van de grond met gebouw in oprichting.

De verkoper verduidelijkt dat er dienvolgens een periode bestaat tijdens dewelke de appartementen en aanhorigheden in uitvoering zijn, en een ogenblik waarop deze gereed zijn voor levering.

De verkoper verklaart deze goederen, voorwerp van de overeenkomst en zoals beschreven in de dokumenten terzake overeengekomen en ondertekend tussen hen, te verkopen in een staat van volledige afwerking onder het regime van artikel 1582 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en onder de voorwaarden vervat in de beschrijving der werken en materialen.

De verkoper kan in geen enkel opzicht verantwoordelijk gesteld worden tegenover wie ook, indien de koper geen autostaanplaats aankoopt in de residentie waarvan het aangekocht appartement deel uitmaakt. De koper erkent in dit opzicht door het enkel feit van ondertekening van deze overeenkomst, dat zijn zeer bijzondere aandacht getrokken werd op het feit dat hij, bij gemis aan aankoop of inhuurname van een dergelijke staanplaats, persoonlijk verantwoordelijk is voor alle gevolgen die er desgevallend opzichts de bevoegde overheden kunnen uit voortvloeien.

Zo kan ondermeer een bijzondere belasting of taks geheven worden die, indien gevorderd tegenover de verkoper, van rechtswege en door het enkel feit van ondertekenen van deze overeenkomst, door deze laatste onmiddellijk zal teruggevorderd worden van de koper, zelfs vooraleer het verlijden der authentieke verkoopakte of het uitvoeren van enige bouwwerkzaamheid in voordeel van deze koper hebben plaatsgevonden.

De verkoper wijst erop dat alle publicitaire publicaties, plannen, advertenties, enz... slechts ten indicatieve titel zijn gemaakt en dus geen contractuele documenten zijn.

Algemeenheden

Het algemeen onroerend statuut en het algemeen reglement van inwendige orde is verplichtend voor alle medeëigenaars, tegenwoordige of toekomstige. Er zal steeds worden naar verwezen in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom, alsook in iedere akte die het genot van het privaatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. De akten zullen uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledige kennis hebben van gezegde basisakte met reglement, door de voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtsverkrijgers en erfgenamen ten welken titel ook, solidair en ondeelbaar verbonden.

Ingeval van meningsverschil tussen een of meerdere medeëigenaars en/of

zaakvoerders betreffende de interpretatie van de basisakte en het algemeen reglement van mede-eigendom, zal het geschil onderworpen worden ter verzoening aan de algemene raad. Komt er geen overeenkomst tot stand, dan zal het geschil onderworpen worden aan een scheidsrechter. Deze zal aangeduid worden door de Heer Vrederechter van het Kantoor waar het onroerend kompleks gelegen is, tenzij er akkoord zou bestaan nopens de persoon van de scheidsrechter. Deze zal optreden als minnelijk, regelaar en vrijgesteld zijn van de vormen en de termijnen van het proces-verbaal; zijn beslissingen zijn bindend en zonder verhaal.

De mede-eigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen, te weten:

- de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom; de wet waarheen de partijen verwijzen voor al wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte
- voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeelbaarheid en mede-eigendom

Voorbehoud van rechten

De kopers zullen geen recht hebben op enige welkdanige vergoeding of prijsvermindering wegens de staat der gebouwen of verschil in de opgegeven afmetingen en oppervlakten, zolang de afmetingen en oppervlakten niet meer dan tien procent afwijken van de goedgekeurde plannen.

Zij zullen het goed moeten nemen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik van de verkoop, met al zijn heersende en lijdende zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden, zowel wat betreft de toestand van de gebouwen, van de grond en van de ondergrond, zonder enige welkdanige of hoegenaamde aanspraak te kunnen maken op vergoeding jegens de komparanten.

Verbindenissen van partijen

Elke koper heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en er de prijs met aankleven van te betalen overeenkomstig artikels 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Door het enkel feit van het ondertekenen van de verkoopsovereenkomst met verkoopsdokumenten, verbindt de koper zich hoofdelijk en ondeelbaar met zijn rechtverkrigenden tot het naleven van de erin vervatte beschikkingen.

De koper die verklaart te kopen voor rekening van een derde voor wie hij zich sterk maakt, blijft hoofdelijk en ondeelbaar verbonden tot dat de derde zal voldaan hebben aan al zijn verplichtingen.

13) Erfdienstbaarheden - afwijkende bedingen

De verkoper verklaart dat er door hem geen erfdienstbaarheden op de verkochte goed werden toegestaan andere dan deze opgenomen in de basisakte van het gebouw of, voortvloeiend uit de bouwplannen lastenboeken of stedenbouwkundige voorschriften.

De verkoper behoudt zich het recht voor met één of meerdere kopers overeenkomsten af te sluiten die bedingen behelzen die afwijken van huidige voorwaarden.

Vroegere of latere kopers of wie ook kan onder geen enkel voorwendsel de verkoper in dit opzicht ter verantwoording roepen of aanspraak maken.

op enige vergoeding onder welke vorm ook.

Als erfdienstbaarheid behoudt de promotor zich het recht op licht, zicht en vluchtwege evenals op het gebruik van de gemene delen voor toekomstige aanpalende gebouwen (inkom, trap, lift, brandtrappen en alles wat noodzakelijk wenselijk of dienstig kan zijn voor aanpalende gebouwen)

Eigendom en genot.

De overdracht van de aangedeelten in de grond geschiedt bij de ondertekening van de overeenkomst die de verkoop vaststelt.

De inbezitname van het goed en de overhandiging van de sleutels kunnen slechts toegelaten worden na de volledige betaling van de totale prijs, zowel in hoofdsom als voor opleg en bijkomende werken.

Onder voorbehoud van betaling door de koper van de aan hem gerichte en niet geldig betwiste facturen, zal de koper eigenaar worden van de op te richten gebouwen naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst en verwerkt. De overgang van de risico's voorzien door de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek gebeurt slechts bij de voorlopige oplevering der werken van de verkochte privative gedeelten.

De koper zal alle belastingen, taksen, lasten en zo verder dragen vanaf de ingenottreding.

In de verkoop zijn niet begrepen de buizen, leidingen, toestellen en tellers die behoren aan de regies, concessiehoudende maatschappijen of ander derden, waarvan de kosten van installatie ervan in de gemeenschappelijke gedeelten alsook van de privative tellers verbonden aan het verkochte goed, echter begrepen zijn in de overeengekomen prijs.

De abonnementskosten, privative installatie en aansluitingskosten van telefoon en teledistributie zijn ten laste van de koper boven op de overeengekomen prijs. Voor deze diensten worden door de verkoper slechts de aangepaste buizen voorzien (zonder bedrading).

De koper zal in de plaats van de promotor alle abonnementen (bijdragen, waarborgen en verbruik) voor water, gas, electriciteit, telefoon, teledistributie enzovoort verder zetten en/of overnemen en er alle kosten, verbruik en bijdragen van betalen vanaf de voorlopige oplevering.

Vanaf de voorlopige oplevering zal hij in voorkomend geval eveneens in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, de gemeenschappelijke lasten dragen.

Verzekering

De eerste brandverzekering wordt door de promotor voor rekening van de medeëigendom onderschreven, voor een duurtijd van vijf jaar; de koper zal er de premies als gemeenschappelijke lasten van dragen ten belope van zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten van de voorlopige oplevering.

Deze polissen zullen de werken beschreven op de bouwplannen en lastenkohier dekken, de koper die bijkomende werken laat uitvoeren is verplicht de eventuele meerwaarde ervan zelf te verzekeren.

Indien de medeëigendom geen gebruik wenst te maken van deze verzekeringsbemiddeling, zal de medeëigendom een eenmalige vergoeding betalen van vijfduizend frank per appartement.

Mocht de koper oordelen dat het gedekte kapitaal en/of de afgesloten waarborgen onvoldoende zijn, dan heeft hij de mogelijkheid conform de bepalingen van het reglement van medeëigendom, een bijkomende waarborg te nemen met tussenkomst van de promotor (in afwachting van de aanduiding van een syndicus en/of een raad van beheer) bij dezelfde

maatschappij, de bijkomende premie uitsluitend ten laste zijnde van deze koper.

Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten of andere installaties tegen brandpreventie of veiligheidsinstallaties oplegt, zoals bijvoorbeeld zonder dat deze opsomming beperkend weze, rookkoepels en stijgleidingen, branddeuren, vluchtwegen, brandtrappen, haspels, hebben de medeëigenaars de plicht om op hun uitsluitende verantwoordelijkheid en integraal op hun kosten om de voorgeschreven installaties te voorzien en terzake de nodige overeenkomsten via de syndicus af te sluiten met het oog op het voldoen aan deze verplichting.

Klachten tijdens de bouwwerken.

Wanneer de koper terecht oordeelt niet te moeten overgaan tot de betaling op zijn vervaldag van een opgevorderde vervallen schijf, wegens foutieve niet-uitvoering van één der essentiële verplichtingen aangegaan bij deze door de promotor waaromtrent hij een omstandig gemotiveerd aangetekend schrijven dient te richten aan de promotor ten laatste binnen de vijf kalenderdagen te rekenen vanaf de dag van de ingebrekestelling gericht aan de koper door de promotor, en voor zover de ingeroepen gebreken werken betreffen uitgevoerd in de verkochte privatieve gedeelten, dan zal de promotor niet over de mogelijkheid beschikken de onbetaalde factuur met vijftien procent forfaitair te verhogen, tenzij hij bewijst of indien blijkt dat de klacht van de koper ongegrond is.

De promotor kan in elk geval en op zijn initiatief, niettegenstaande dezelfde klacht, de hypothecaire inschrijving vorderen. Daarenboven kan hij de uitvoering van de werken aan de verkochte privatieve gedeelten opschorten, in afwachting dat het geschil beslecht wordt, zoals hierna bepaald.

Een laattijdige en buiten de termijnen ingediende gemotiveerde klacht door de koper, zal onontvankelijk worden verklaard (onafgezien van de rechten van de koper bij de voorlopige en definitieve oplevering). De opeisbaarheid van de gevorderde gedeeltelijke betaling zal in dat geval niet kunnen uitgesteld worden; anderzijds blijven de voorziene sancties gelden.

Voor zoveel als nodig wordt opgemerkt dat de betaling van de gevorderde schijven, niet automatisch de goedkeuring medebrengt door de koper van de werken uitgevoerd tot op deze datum. Alleen de procedures van oplevering hierna bepaald, zijn te dien aanzien geldig.

De koper kan - zo hij zulks nodig acht - zich ten allen tijde en uitsluitend op zijn kosten door een deskundige naar zijn keuze laten bijstaan.

Arbitrage omtrent de tussentijdse klachten betrekking hebbend op de privatieve gedeelten.

De architect van het project en belast met het toezicht op de werken, wordt aangesteld als enige scheidsrechter die in eerste aanleg beslist over elk geschil dat betrekking heeft op de werf aan gang zijnde werken aan de privatieve gedeelten, uitgevoerd door de promotor.

Op verzoek van de meest gerede partij, verstuurd bij aangetekend schrijven, zal de architect de gegrondheid van de omschreven klachten van de koper onderzoeken en kan gelasten :

- hetzij de aangeklaagde bouwkundige tekortkomingen onmiddellijk te verhelpen en het overeenkomstig bedrag te bepalen waarvan de betaling tijdelijk mag worden uitgesteld, zonder dat nochtans dat dit bedrag de opgevraagde betaling mag te boven gaan.

Hij bepaalt de termijn binnen de welke de herstelling moet worden uitgevoerd, evenals de datum waarop het ingehouden bedrag opeisbaar wordt.

- hetzij de totaliteit van de door de promotor opgevraagde betaling

onmiddellijk opeisbaar te stellen, dit in de veronderstelling dat de eventuele vastgestelde te - kortkomingen dienen te worden aanzien als onbelangrijk en/of dat de niet-betaling door de koper aanzien wordt als wederrechtelijk. In dit geval, blijven de hier voorziene sancties van toepassing, daarin begrepen de forfaitaire verhoging van vijftien procent, dit op eenvoudig initiatief van de promotor.

Wanneer één der partijen niet akkoord gaat met de beslissing van de architect, of bij afwezigheid van beslissing van de architect binnen de vijftien werkdagen aanvang nemend op de datum van de aangetekende verzending van het verzoek tot arbitrage en behoudens verlenging van termijn gevraagd door de architect en door de betrokken partijen aanvaard, kan het geschil gebracht worden voor een college van drie onafhankelijke experts, uitspraak doende ten definitieve titel, met dezelfde opdracht als hierboven omschreven, zonder beroep en met eenvoudige meerderheid, dit op vraag van de meest gerede partij.

Dit college zal als volgt samen gesteld worden : een expert wordt aangeduid door de koper, de tweede door de promotor en de derde door de twee voornoemde experts. Het college zal het omstandig advies van de architect aanhoren. De kosten van arbitrage en de honoraria van de experts en de architect zijn ten laste van de verliezende partij. De eventuele provisies zullen bij helften voorgeschoten worden door de koper en door de promotor.

Verplichtingen tijdens de duur van de waarborg.

Gedurende de termijn van waarborg die verloopt tussen de voorlopige oplevering en de eindoplevering is de promotor ertoe gehouden, behoudens het op punt stellen van de opmerkingen gedaan tijdens de voorlopige oplevering, zonder afbreuk te doen aan de voorschriften van artikel 1792 en 2270 B.W., op eigen risico (en ondanks zijn eventueel verhaal tegen zijn onderaannemers of andere co-contractanten die de koper niet kent) het nodige te doen om alle ongemakken die zouden opduiken of tijdens het gebruik zouden vastgesteld worden te verhelpen, dit voor zover hij er schriftelijk van werd verwittigd voor de einddatum van de periode van waarborg. Zijn echter niet begrepen in deze verplichting tot waarborg, de werken van normaal onderhoud, noch deze die het gevolg zijn van misbruik, onhandigheid, een toevallig gebeuren, een diefstal of poging tot diefstal, van abnormaal gebruik of van gebrek aan onderhoud, van toeval of van overmacht.

Prijs

De prijs overeengekomen voor de grondaandelen, bepaald als forfaitair bedrag is vast en niet vatbaar voor herziening.

De bouwprijs wordt vastgesteld in de verkoopovereenkomst en is vatbaar voor herziening, tenzij tegenstrijdige beding. Alle kosten verbonden aan de bouwprijs maken een integrerend deel uit van de prijs.

De kosten van bijkomende werken door de koper gevraagd en waarvoor tussen de koper en de verkoper een bijkomende geschreven overeenkomst wordt gemaakt, maken eveneens een integrerend deel uit van de koopprijs.

Betaling van de prijs

Bij het afsluiten van de verkoopovereenkomst zal de koper aan de verkoper of diens afgevaardigde een voorschot van vijf procent op de totale aankoopprijs betalen op de wijze aangeduid in de verkoopovereenkomst.

Bij het verlijden van de authentieke akte voor notaris dient de koper

de totale prijs van de grondaandelen te voldoen, vermeerderd met de aktekosten (registratiekosten op de grondwaarde, aktekosten, aandeel in de basisakte), evenals de op deze datum reeds opgetrokken delen van het gebouw, en dit volgens de betalingsschrijven waarvan sprake hierna, evenals de BTW op de reeds opgetrokken gebouwen. Een afschrift van de goedkeuring van de architect, zal aan de notariële akte gehecht blijven. Het reeds gestorte voorschot komt in mindering

Het saldo van het deel der gebouwen dat op dat ogenblik nog niet werd opgetrokken met belasting op de toegevoegde waarde, zal betaald worden naarmate de vordering der werken, maar ik elk geval voor elke in gebruikname van het verkochte goed. De opeisbaarheid van de betalingsschrijven der werken enkel bepaald door het feit dat bedoelde werken reeds uitgevoerd werden, zodat de rangschikking van de betalingsschrijven kan omgewisseld worden.

Alle betalingen zullen uitgevoerd worden in handen, ten zetel en tegen kwijting van de verkoper of in handen van de gevolmachtigde aangeduid in de basisakte. Elke storting, overschrijving, assignatie of welkdanige financiële of bankoperatie door de koper in voordeel van de verkoper uitgevoerd, geschiedt onder de volledige verantwoordelijkheid, gevaar en risico's van de koper, zonder welkdanig verhaal tegen of tussenkomst van de verkoper.

De koper verbindt er zich toe alle betalingen door de verkoper gevorderd in overeenstemming met de overeengekomen betalingsmodaliteiten, bedingen en voorwaarden terzake, te voldoen op hun overeengekomen vervaldag, zelfs indien hij opmerkingen heeft aangaande de opvorderbaarheid, de reden van betaling, het voorwerp van betaling of de wijze of periode der uitgevoerde werken ; de koper kan slechts zijn opmerkingen over de werken laten gelden bij de oplevering, zo het bewijs door hem geleverd wordt dat de gevorderde betaling hoger is dan het bepaalde.

Bij gebrek aan betaling van regelmatig gevorderde betalingen of betalingsschrijven binnen hun termijn, zal het eisbaar bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling intrest opbrengen vanaf de vervaldag tot op de dag van de werkelijke betaling op basis van de wettelijke rentevoet, verhoogd met drie percent per jaar betaalbaar en opeisbaar onverminderd de eisbaarheid van hoofdsom en aanhorigheden.

Daarenboven zal, bij gebrek aan betaling na een bevel tot betaling bij gerechtsdeurwaarders exploot dat zonder gevolg blijft gedurende veertien dagen na de betekening, de verkoper het recht hebben, onverminderd de ontbindende rechtsovereenkomst of de persoonlijke akte, een schadevergoeding te eisen gelijk aan twintig procent van de overeengekomen verkoopprijs of de aangekochte goederen te verkopen overeenkomstig de beschikkingen van artikels 1560 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Partijen kunnen zich echter akkoord stellen over een vrijwillige en minnelijke verkoop - openbaar of onderhands - in welk geval de koper onherroepelijk opdracht zal geven aan de verkoper om tot de verkoping van het aangekochte goed over te gaan, en om de prijs te ontvangen en kwijting te geven en om de verrekening te maken.

Ingeval van uitvoering hetzij minnelijk hetzij gerechtelijk blijft de koper het nadelig verschil verhoogd met de kontraktuele vergoeding hiervoor bepaald en de achterstallige intresten en andere vergoedingen verschuldigd die eveneens met alle rechtsmiddelen zullen verhaald worden.

Alle kosten, rechten en erelonen tot vervolging en uitvoering van betaling hiervoor vermeld, blijven ten laste van de koper.

Indien de verkoper bij de voorlopige oplevering van de privatieve delen aan de koper betalingsfaciliteiten toestaat om welke reden ook, is de koper verplicht een wissel of check op zicht te ondertekenen voor acceptatie tot beloop van het bedrag waarvoor uitstel van betaling wordt verleend.

De overhandiging van deze ondertekende wissel is slechts een tijdelijk kredietmiddel en roept geen schuldvernieuwing in het leven; de koper zal voor het bedrag van deze wissel slechts gecrediteerd worden op het ogenblik van zijn effectieve integrale betaling.

Zolang de koopsom en alle aanhorigheden niet integraal betaald zijn, wordt de koper niet uitgenodigd en heeft hij geen toegang tot de algemene vergadering der medeëigenaars en behoudt de verkoper het stemrecht over deze aandelen.

Voorrecht

Bij het verlijden van de authentieke verkoopakte, behoudt de verkoper zich het recht voor overeenkomstig artikel 36 van de hypotheekwet, te allen tijde op koste van de koper een conventionele inschrijving te nemen tot zekerheid van de betaling van de totale verkoopprijs of van de saldprijs met aanhorigheden.

Verantwoordelijkheid van de promotor.

De promotor is na de oplevering solidair verantwoordelijk met de architect en de aannemers voor de gebreken waarvoor zij verantwoordelijk zijn krachtens de artikelen 1792 en 2270 B.W.

De waarborg verschuldigd door de promotor ingevolge vorig alinea komt ten goede aan de opeenvolgende eigenaars van het verkochte goed.

De vordering kan echter slechts tegen de oorspronkelijke promotor gesteld worden.

Deze vrijwaring dekt echter niet de normale werken van onderhoud, noch de schade die het gevolg zou zijn van misbruik, gemis aan gebruik, abnormaal gebruik of gebrek aan onderhoud.

Na de voorlopige oplevering verleent de verkoper geen verdere vrijwaring voor gebreken welke niet vallen onder voormelde artikelen 1792 en 2270.

Vorderingen inzake gebreken dienen op straf van onontvankelijkheid door de koper te worden ingesteld binnen de bij de wet voorziene termijnen.

Uitvoering en wijziging van de privatieve werken.

Wanneer de koper de promotor materialen van een bepaalde hoedanigheid, oorsprong en type oplegt, en zulks ondanks het gemotiveerd en geschreven voorbehoud van de promotor, is deze laatste ontlast van elke verantwoordelijkheid voor de gebreken veroorzaakt door de keuze van dat procédé; op voorwaarde dat hem geen fout van uitvoering kan ten laste gelegd worden.

Om geldig te zijn moeten alle mededelingen tussen koper en promotor betreffende de uitvoering der werken en de huidige overeenkomst schriftelijk opgesteld zijn.

De promotor kan nochtans door alle middelen van recht het bewijs leveren van de wijzigingen die gebeurlijk door de koper gelast zijn.

De aanvullende werken besteld door de koper worden uitgevoerd voor rekening van de promotor en onder zijn verantwoordelijkheid. Bij het

weglaten van een werk, mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de promotor, zal dit voor vijftig ten honderd van de waarde van het werk op het krediet van de koper worden verrekend.

Ondanks wat voorafgaat, kunnen kleine wijzigingen aan het oorspronkelijk schema der werken onder partijen worden overeengekomen mits voorafgaand en schriftelijk akkoord met opgave van ondermeer de invloed op prijs en de termijn van uitvoering.

Voor zover de door de koper vooropgestelde wijziging door de promotor wordt aanzien als :

- hetzij te belangrijk,
- hetzij te laat in functie tot de gevorderde staat van werken,
- hetzij te storend voor het goede verloop der werken,
- indien nodig voorafgaandelijk gemotiveerde schriftelijke aanzegging.

De koper kan de verbreking van het aannemingscontract niet invoeren, noch voorhouden schade te hebben geleden als gevolg van deze weigering.

De prijs van de aanvullende werken en/of de meerkost van de wijzigingen dient volledig betaald te worden bovenop de gebruikelijke lopende gedeeltelijke betalingen, tenzij daarvan voorafgaandelijk uitdrukkelijk afgeweken is.

Wijzigingen van leveringen en afwerking.

De verkoper behoudt zich het recht voor aan de plannen wijzigingen aan te brengen die nodig of nuttig zouden zijn, hetzij om esthetische, technische, wettelijke of reglementaire redenen, hetzij om bouwplannen in overeenstemming te brengen met de aanwending van nieuwe materialen.

Het tentoonstellen van stalengamma's of van een volledig kijkappartement of voorheen opgericht referentie appartement, heeft enkel een informatief karakter ; tussen partijen blijven enkel de geschreven overeenkomsten, plannen en documenten voor de oprichting en afwerking van het appartement van kracht.

De verkoper heeft eveneens het recht wijzigingen aan onderhavig document en aan de beschrijving van werken en materialen aan te brengen om reden van esthetische, technische of andere aard ; deze wijzigingen welke van dezelfde kwaliteit dienen te zijn, kunnen het gevolg zijn van economische noodwendigheden - ontbreken op de markt van de voorziene materialen of materieel, kwaliteitsverandering der leveringen, leveringstermijnen, onverenigbaar met de goede vooruitgang der werken, enzovoort - of voortvloeiende uit de afwezigheid, tekortkoming of falen van de aangestelde aannemer, onderaannemer, fabrikant of leverancier, enz.

Enkel de verkoper heeft beslissingsrecht, eventueel bijgestaan door de architect, over de uitvoerbaarheid van door de koper gevraagde wijzigingen. De eventuele wijzigingen die de koper wenst te zien aanbrengen aan de plannen of de beschrijving der werken en materialen moeten door de koper binnen de vier weken na ondertekenen der authentiek verkoopakte aan de verkoper, schriftelijk aangevraagd worden. Bovendien is er boven de kosten van de meerwerken een forfaitaire vergoeding verschuldigd van vijf procent van de koopsom voor de bijkomende coördinatie werken aan de verkoper. Ook het ereloon van de architect verschuldigd voor de aan te brengen wijzigingen is ten laste van de koper.

Na deze termijn zal geen enkele aanvraag tot wijziging nog in aanmerking genomen worden.

De verkoper beschikt over een bijkomende termijnverlenging tot oplevering van zoveel dagen als er enerzijds werkbare werkdagen nodig zijn voor de uitvoering en coördinatie van deze door de koper gevraagde en door de verkoper schriftelijk aanvaarde wijzigingen - zo conventioneel vooropgesteld als reëel in praktische uitvoering door de verkoper bestadigd - en anderzijds als er dagen nodig zijn geweest ter voorbereiding van deze werken, inzonderheid wanneer deze wijzigingen laattijdig werden gevraagd of indien de koper heeft nagelaten tijdig te antwoorden op de prijsaanbiedingen en discussies terzake.

Indien de koper deze werken zelf uitvoert of een derde zonder tussenkomst van de verkoper belast met de uitvoering van al of van een gedeelte ervan, of indien hij verzaakt opzichts de verkoper aan de gehele of gedeeltelijke uitvoering van werken, geschieden deze onder uitdrukkelijke verantwoordelijkheid van de koper op diens kosten.

De verkoper zal door dit enkel feit ontslagen zijn van welkdanige verbintenis of waarborg inzake uitvoerings- of leveringstermijn der andere door de verkoper uit te voeren werken.

Daarenboven verbindt de koper er zich toe de verkoper te vergoeden voor al diens uitgaven, algemene kosten en gedorven winst, forfaitair vastgesteld op twintig procent van het totaal bedrag der waarde van de werken die de verkoper aldus niet heeft dienen uit te voeren.

De koper heeft het recht de uitvoering der bouwwerken te laten nazien op eigen kosten en risico door een deskundige naar zijn keuze. Deze kan zich in verbinding stellen met de architect verantwoordelijk voor de werken, bij wie hij alle gewenste inlichtingen kan bekomen. Zijn tussenkomst zal, op straf van uitsluiting, de werken niet mogen verhinderen of vertragen.

Bezoeken op de werf.

De toegang tot de werf door de koper of zijn afgevaardigde is slechts toegelaten als hij vergezeld is van een afgevaardigde van de promotor en dit na afspraak.

De koper heeft natuurlijk het recht regelmatig de werf te bezoeken, maar dit op eigen verantwoordelijkheid, zonder mogelijkheid voor hem enig verhaal uit te oefenen tegen de promotor, de architect of de aannemer, uit welke hoofde ook, ingeval zich een ongeval zou voordoen.

De door de koper gevraagde afspraak moet in ieder geval toegestaan worden bij iedere vraag tot gedeeltelijke betaling, teneinde hem toe te laten, voor zoveel hij dit vereist, de ingeroepen stand van de werken na te gaan.

De maatregel is enkel ingegeven uit veiligheidsoverwegingen, dekking van verzekeringen en het onderhouden van goede betrekkingen.

De koper is daarenboven niet bevoegd en verbindt er zich toe om rechtstreeks geen onderrichtingen te geven aan de onderscheiden tussenkomenden op de werf. Iedere mogelijke opmerking zal uitsluitend tot de promotoren en de architect dienen te worden gericht.

Stoornissen in nabuurschap

De koper is tegenover derden en inzonderheid tegenover zijn naburen volledig aansprakelijk voor schade die het onvermijdelijk gevolg zou zijn van de uitvoering van de werken, wanneer geen enkele fout aan de verkoper of de door hem aangeduide aannemers kan ten laste gelegd worden.

Authentieke akte

De authentieke akte van verkoop zal verleden worden binnen de termijn bepaald in de verkoopsovereenkomst en indien deze overeenkomst onder een

opschortende voorwaarde werd afgesloten, binnen de vier weken van de vervulling van deze voorwaarde.

De koper heeft het recht, zonder meerkosten, zijn notaris aan te duiden bij de verkoopsovereenkomst.

Ingeval de authentieke akte binnen voormelde overeengekomen termijn niet wordt verleden, om welke reden ook te wijten aan de koper, zal er aan de verkoper van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling een verwijlinterest verschuldigd zijn berekend vanaf de limietdatum voorzien voor het verlijden van de akte tot op de dag van de werkelijke betaling, op basis van een interestvoet van twaalf percent per jaar, onverminderd de opeisbaarheid van hoofdsom en aanhorigheden.

Na een laatste uitstel gegeven door de verkoper bij een ter post aangetekend schrijven, gericht aan koper, tot het verlijden van de authentieke akte binnen de veertien dagen, zal er van rechtswege en zonder dat hiervoor enige formaliteit nodig is, aangenomen worden dat de koper verzaakt aan de verkoopsovereenkomst. In dit geval wordt de verkoopsovereenkomst nietig en niet bestaand, en een vergoeding van twintig procent van de verkoopprijs, onder aftrek van het bedrag betaald als voorschot, is de verkoper verworven ten titel van strafbeding, aan wie eveneens de verwijlvergoedingen verschuldigd zijn zoals hiervoor bepaald en die zouden verschuldigd geweest zijn indien de verkoopsovereenkomst wel bij akte zou geauthentificeerd zijn.

De aandacht van de koper wordt er speciaal op gevestigd dat hij niet als vertragsreden kan inroepen, tenzij er uitdrukkelijk een opschortende voorwaarde terzake in de verkoopsovereenkomst werd ingelast:

- 1) vertraging in het bekomen van de nodige financiering of lening
- 2) vertraging in het te gelde maken van eigen bezit
- 3) vertraging bij het verlijden der authentieke akte met betrekking tot één en twee hiervoor.

Niettemin is de verkoper altijd gerechtigd de uitvoering van de verkoopovereenkomst te eisen en te vervolgen met alle rechtsmiddelen, alle rechten, erelonen boeten terzake zijnde ten laste van de koper.

LASTENBOEK - GEREgistREERDE AANNEMERS

De bouwwerken zullen verwezenlijkt worden, volgens de regels van de kunst, onder toezicht van de architect overeenkomstig de plannen en lastenboeken aangehecht aan deze akte en of de bevestigende basisakte

Het omvat de beschrijving van de werken, materialen en leveringen die zullen worden aangewend voor de oprichting van het gebouw, alsmede de inlichtingen omtrent de wijze van uitvoering der werken, de oorsprong en hoedanigheid van de te gebruiken materialen te gebruiken voor de ruwbouw en de afwerking zo van de gemeenschappelijke als van de privative gedeelten.

Het vult de algemene verkoopvoorwaarden van de goederen aan en zal toepasselijk zijn op alle verkopen, tenzij er zou worden van afgeweken ingevolge bijzondere voorwaarden in de verkoopsovereenkomst en de briefwisseling tussen verkoper en koper of ieder persoon handelend in hun naam en voor hun rekening, zoals bijvoorbeeld een architect.

Hoewel de koper, noch de onderaannemer noch de andere

contracthouders van de promotor hoeft te kennen, wordt erop gewezen dat deze aangehechte dokumenten een samenvatting zijn van deze welke contractueel vastgelegd werden tussen de promotor en de algemene onderneming(en) belast door de promotor met de hoofdzakelijke bouwwerken (n.l. behoudens sommige voltooiingswerken en keukenuitrustingen) op basis van volledige lastenboeken opgemaakt door voornoemde architect.

De plannen en beschrijvingen van de werken en materialen vullen elkander aan. In geval van afwijkingen tussen deze dokumenten, zijn de plannen beslissend. Indien sommige afwijkingen en/of specifieke toevoegingen vermeld zijn in het beknopt lastenboek, gehecht aan deze basisakte, dan primeren deze eveneens van zodra zij de verkochte privatieve gedeelten betreffen.

In geval van betwisting tussen ondergetekende partijen omtrent de specificaties van de werken begrepen in de overeengekomen prijs van het huidig contract, dan zullen zij verwijzen naar het geheel van voormelde dokumenten, hierin begrepen in voorkomend geval de processen-verbaal van de werfvergaderingen.

De promotor verbindt er zich toe enkel beroep te doen op geregistreerde aannemers om de werken voorwerp van deze uit te voeren.

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De verschijner enerzijds verklaart te zijn ingelicht door de ondergetekende notaris dat overeenkomstig het besluit van de Executieve van het Brussels Gewest van negentwintig juni negentienhonderd tweeënnegentig :

- vrijgesteld zijn van bouwvergunning, de werken van wijziging van inwendige verdeling of werken die de inrichtingswerken van de lokalen voor zover zij niet de oplossing zijn van een constructieprobleem, noch een wijziging van bestemming, noch een wijziging van het gebouwde volume teweegbrengen en op voorwaarde dat de stabiliteit van het gebouw niet in gevaar wordt gebracht ;

- beschouwd worden als akten en handelingen vrijgesteld van het bericht van de gemachtigde ambtenaar, de werken van wijziging van de inwendige verdeling of de inrichtingswerken van de lokalen andere dan deze bedoeld in de voorafgaande paragraaf, voorzover ze noch de bestemming noch het bouwvolume, noch het architecturaal aspect van het gebouw wijzigen ;

Overeenkomstig de Brusselse Ordonnantie van negen november negentienhonderd drieënnegentig, de verhuring van gemeubelde woningen onderworpen is aan het bekomen van een toelating tot verhuring om de zes jaar hernieuwbaar. Bovendien indien het gebouw reeds het voorwerp is van een huurceel vanaf de inwerkingtreding van voormeld besluit, beschikt de verhuurder over een termijn van drie jaar om zich te schikken naar de vereisten van kwaliteit en veiligheid, en dus de vereiste toelating te verzoeken na voorlegging van een veiligheidsattest en attest van hoedanigheid respectievelijk afgeleverd door de dienst Brandweer en een aangenomen architect.

ALGEMEEN REGELEMENT VAN MEDEEIGENDOM

De verschijnster heeft een algemeen reglement van medeëigendom laten opstellen, bestemd om het onroerend complex te beheren.

Dit algemeen reglement van medeëigendom maakt noodzakelijk deel uit van onderhavige basisakte, waarmee het zal worden overgeschreven op het bevoegde hypotheek kantoor.

Het omvat twee delen : het zakelijk statuut en het huishoudelijk reglement.

Het zakelijk statuut kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van alle medeëigenaars van het complex, zonder onderscheid, die daarover uitspraak doen met eenparigheid van stemmen die zijn verbonden aan het geheel der privaatieve eigendommen waarop ze betrekking hebben.

Wijzigingen aan het zakelijk statuut moeten worden vastgesteld bij notariële akten, onderworpen aan overschrijving.

Het huishoudelijk reglement kan worden gewijzigd volgens de formaliteiten en met de meerderheid die erin zijn opgegeven.

Deze wijzigingen moeten niet worden vastgesteld bij notariële akte. Ze vloeien voort uit de gewone beraadslagingen van de algemene vergaderingen en worden bewaard in de boeken en processen-verbaal van deze algemene vergaderingen.

Alle akten tot overdracht of aanwijzing van eigendom of genot en, zelfs huurcelen en andere toekenningen van genot, zullen de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbenden kennis hebben van de basisakte en van het reglement van medeëigendom, en dat zij in alle rechten en plichten treden die eruit voortvloeien.

Een exemplaar van dit reglement van medeëigendom werd "ne varietur" getekend door de vertegenwoordigers van de verschijnster en door Ons, Notaris, en blijft hierbij aangehecht.

VERBOD TOT VERVREEMDING EN TOT HYPOTHEKEREN

De koper ontzegt zich het recht de door hem aangekochte goederen te vervreemden, zolang de volledig verkoopprijs en intresten niet zijn betaald. Hij mag het goed slechts hypothekeren mits schriftelijk akkoord van de verkoper en onder de uitdrukkelijke voorwaarden dat de ontleende sommen slechts bestemd worden tot de betaling van de koopprijs met aanhorigheden en dat te dien einde een delegatie op de ontleende sommen in voordeel van de verkoper wordt toegestaan met akkoord van de kredietverstrekende persoon of vennootschap

KOSTEN

Identiek als bij de koper thuis conform "woningbouw sleutel op deur" zal de koper volgende bijkomende kosten betalen en dragen, tenzij afwijkend uitdrukkelijk beding terzake vermeld en overeengekomen in de verkoopsovereenkomst :

- a) de kosten, rechten en erelonen en mogelijke boeten verbonden aan de onderhandse verkoopsovereenkomst en aan de authentieke verkoopakte
- b) de belasting op de toegevoegde waarde verschuldigd op de facturen
- c) zijn aandeel in de kosten van de notariële basisakte
- d) de erelonen van de architect auteur van de bouwplannen van het verkochte appartement, aan de gangbare barema's

Hiernavermelde kosten welke ook ten laste vallen van de koper zoals hierboven vermeld, zullen maximaal tien percent van de bedongen verkoopprijs bedragen. Deze kosten worden berekend in verhouding tot het aandeel in de gemene delen. Zij zullen als volgt worden vereffend :

- de provisie zal betaald worden bij het verlijden van de notariële akte
- de eindafrekening zal aangeboden worden binnen de zes maand na definitieve oplevering en aanvaarding en integrale betaling van de koopsom

a) de gemeentelijke bouwaks ; de koper die bewijst dat hij vrijstelling geniet van deze bouwaks zal een prijsvermindering worden toegestaan gelijk aan de werkelijke bouwaks, voor zover de verkoper deze vrijstelling bekomt in naam van de koper

b) de belastingen en taksen gesteld of nog te stellen door gemeente, provincie, gewest of staat, waartoe de grond en de verkochte gebouwen aanleiding geven of kunnen geven inbegrepen de garagetaks ter ontlasting der verkoper

c) de erelonen van technische en studiebureaus door de verkoper geraadpleegd inzake grond en stabiliteitsonderzoek, funderingsbepaling, draagvermogen en technische reglementeringen

d) de kosten van nutsvoorzieningen zoals binnenbrengen, aansluiting en plaatsing, inhuurnemingen of kopen van de voorlopige en definitieve meters voor water, gas, electriciteit, bouwen en uitrusten hoogspanningscabine, telefoon, radio en kabel TV-distributie, de kosten voor voorlopige en definitieve aansluiting op water, riolen, elektriciteit

e) alle werken welke aan het gebouw dienen worden aangebracht ingevolge verplichtingen opgelegd door de overheid, zoals regenputten, hydrofoor, opslagtanks waterververzachter, noodgroepen, brandblusapparaten, rookkoepels, stijgleidingen vluchttrappen, supplement voor branddeuren, alle overige brandpreventie en andere

f) de kosten voor alle zaken die bij woningbouw "sleutel op deur" niet in de prijs zijn inbegrepen, zoals de kosten voor aanleg, decoratie of inrichting van gemene delen, wegenis, voetpaden, tuin, voorlopige of definitieve opritten, afsluitingen, tuinmuurtjes, kleinhout, luiken, terrassen op gelijkvloers, de kosten van muurovername, het schilderen, isoleren en beschermen van gevels, supplement voor elektrische garagepoorten en zendertjes en alle overige zaken die bij woningbouw "sleutel op deur" niet in de prijs zijn begrepen

g) het verbruik van water, gas, electriciteit en lift welk zou nodig zijn om het appartement af te werken en om dit tegen vocht en vorstschade te beschermen

h) de kosten voor en van bewoning, genot en vrij gebruik van het appartement zowel als privaatief deel dan als onderdeel van het appartementsgebouw als geheel

VOLTOOIINGSWAARBORG - BREYNEWET

Elke beding die indruist tegen artikels 3 tot 6 en 8 tot 11 van de wet van 9 juli 1971 gewijzigd door de wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, alsook tegen de Koninklijke Besluiten tot uitvoering van artikel 8 lid 2 van dezelfde wet die in enig dokument als aanvulling bij de verkoopsovereenkomst mochten voorkomen, worden geacht niet te zijn geschreven

De verkoper verklaart, met betrekking tot de aard en de belangrijkheid van de werkzaamheden waartoe hij gelast is, niet te voldoen aan de voorwaarden van het wetsbesluit van twintig maart negentienhonderd eenennegentig, houdende erkenning der aannemers. Desgevallend zal hij dus, bij de ondertekening van de authentieke verkoopakte aan de koper het attest overhandigen waaruit blijkt dat één in België gevestigde Bank, zich als hoofdelijke borg van de verkoper ten opzichte van de koper ertoe verbindt de sommen te betalen nodig voor de voltooiing van het gebouw,

waarvan het verkochte goed deel uitmaakt.

De verbintenis van de voltooiingswaarborg eindigt bij de voorlopige oplevering van de privatieve en gemeenschappelijke delen. De kosten van deze waarborg zijn ten laste van de verkopers.

VOLMACHT

De komparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaren volmacht te geven, aan

- Juffrouw Véronique Fasol, wonende te Tentoonstellingslaan 406, te Jette
- de Heer Bernard Van Canneyt, voornoemd
- Mevrouw Micheline Lorand echtgenote van de Heer Knockaert, wonende te Sint Genesius Rode, 3 Boomgaardweg,

met recht elk afzonderlijk te handelen.

En aan wie zij macht geven om voor hen en in hun naam

- te verkopen en af te staan, alle op het hierboven beschreven terrein op te richten gebouwen en uit te voeren werken, alsook de onverdeelde aandelen in de grond die zullen gehecht worden aan de privatieven, naargelang de verkoop met betaling van de prijs, aan de prijs, lasten, clauses en voorwaarden die de gevolmachtigden nodig zullen oordelen.
- alle voorwaarden en erfdienstbaarheden te bepalen, alle verklaringen doen, namelijk betreffende de eventuele pachten en de bewoning
- de tijdstippen van ingentreding en de betaling van de prijs bepalen, deze laatste te ontvangen in hoofdsom, interesten en aanhorigheden, er kwijting over verlenen met of zonder indeplaatsstelling
- al of een gedeelte van de koopprijs over te wijzen aan de ingeschreven schuldeisers, alle overeenkomsten nemen met deze laatsten
- van de kopers alle waarboven aanvaarden, zowel roerende als onroerende
- de heer hypotheekbewaarder te ontslaan van ambtshalve inschrijving te nemen om eender welke reden, handlichting te verlenen met verzaking aan alle rechten en voorrecht, hypotheek en ontbindende vordering, toestemmen in de gedeeltelijke of definitieve doorhaling van alle inschrijvingen ambtshalve of andere, het alles met of zonder betaling.
- toe te stemmen in alle voorrangen, pariteiten, voorbehoudingen en beperkingen van voorrechten en/of hypotheeken.
- bij gebreke aan betaling en, in geval van betwisting of moeilijkheden, verschijnen zowel als eiser of als verweerder voor alle rechters en rechtbanken, alle vervolgingen uitoefenen tot uitvoering van alle vonnissen of bevelen en eventueel de herverkoop bij rouwkoop, de verkoop bij onroerend beslag of gedwongen tenuitvoerlegging, over te gaan tot alle rangregelingen zowel minnelijke als gerechtelijke, er voor te brengen, te innen en te ontvangen alle sommen en bewaargevingen, er kwijting over verlenen.
- alle overeenkomsten sluiten, tot een vergelijk komen en alle dadingen treffen
- in geval dat een of meerdere van gemelde handelingen zouden gedaan zijn bij sterkmaking, deze te bekrachtigen
- alle wijzigingen en/of verbeteringen zo nodig opstellen en aanbrengen aan de basisakte van de residentie
- alle ruilingen en huurovereenkomsten te bedingen

Teneinde dit alles, verlijden en tekenen alle akten, stukken, lastenkohieren en processen verbaal, woonstkeuze doen, in de plaats stellen en in het algemeen alles wat nodig of noodzakelijk zal zijn, zelfs niet uitdrukkelijk vermeld in deze.

Vertaling

*gedoel
doornal
en lijn
twas te
nietig*



Elke vertaling van de basisakte in het frans of in andere taal geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van komparanten en ondergetekende notaris.

Ingeval van betwisting is alleen de nederlandse tekst als rechtsgeldig te aanzien.

De vertaling geschiedt op kosten van de eigenaar die zulks vraagt.

Ontslag van inschrijving

De bevoegde heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van een afschrift dezer.

Keus van woonst

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de komparanten en de opvolgende kopers woonst ter studie van ondergetekende notaris doch partijen blijven vrij slechts de werkelijke woonplaats in acht te nemen.

Betwistingen

Telkens er gebrek aan akkoord is over de interpretatie van huidige statuten van het kompleks of omtrent de punten die niet in dezelfde statuten voorzien zijn, zal de kwestie aan de algemene raad voorgelegd worden die zal beslissen met meerderheid van stemmen.

Bij gebrek aan de vereiste meerderheid zal de betwisting onderworpen worden aan scheidsrechterlijke uitspraak.

De scheidsrechter zal, hetzij bij gemeen akkoord, hetzij bij gebrek aan akkoord, op verzoek van de meest gereede partij, door de Vrederechter van het kantoor waar het goed is gelegena aangeduid worden.

WAARVAN AKTE

Gedaan te Brussel

En na lezing hebben de verschijners getekend met de notaris

Goedgekeurd de
doorkaling van
een lijn en
twee woorden
nietig

Geregistreerd vijftien blad(en) twee ranvooi(en)

op het 3de registratiekantoor Brussel

op zesien april 19 97

boek ex blad 28 vak 10

Ontvangen duizend frank (1000 F)

De Ontvanger,