



STUDIE VAN Meester Koen De Puydt

NOTARIS TE ASSE

Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een BVBA "Koen De Puydt, notaris".

RPR Brussel nr. 864.366.109

Tel.: (02) 452.95.95

BEWAARDER DER MINUTEN VAN DE NOTARISSEN:

Mters Delzaert	1860-1870	Verdoodt	1895-1897
Delwart	1870-1883	Ampe	1898-1914
De Tiège	1883-1888	Jules Stas	1914-1943
Richir	1888-1895	Louis Stas	1943-1975
		André De Ryck	1975-2007

24.05.2007

327-6366

CI - Akte nr. 48.700

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ZEVEN

Op zevenentwintig april.

Voor Ons, **Jean-Luc INDEKEU**, notaris met standplaats te Brussel, met tussenkomst van Meester **Koen DE PUYDT**, geassocieerde notaris, met standplaats te Asse, ten titel van raadsman.

ZIJN VERSCHENEN :

1./ De naamloze vennootschap "**BELITA**" met maatschappelijke zetel te 9820 Merelbeke, Hundelgemsesteenweg 59, met als ondernemingsnummer 0463.722.059.

Opgericht ingevolge akte verleden voor Meester Antoon Dusselier-De Brabandere, Notaris te Meulebeke, op vijftientwintig juni negentienhonderd achtennegentig, bij uittreksel gepubliceerd in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad van vijftien juli daarna, onder het nummer 980715-415.

Waarvan de statuten verschillende malen werden gewijzigd en voor een laatste maal ingevolge akte verleden voor ondergetekende Notaris Jean-Luc Indekeu, op dertien maart tweeduizend en zes, bekendgemaakt in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad van vier april daarna, onder het nummer 20060404/060423.

Hier vertegenwoordigd door de Heer **CLAEYS Didier**, gedomicilieerd te Ganshoren, Vital Riethuysenlaan, 55, ingevolge volmacht hem gegeven in een akte verleden voor ondergetekende Notaris Jean-Luc Indekeu, op één februari tweeduizend en vijf, overgeschreven op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel, op tien maart daarna, met referte 51-T-10/03/2005-2765.

Hierna genoemd « DE VERKOPENDE PARTIJ », « DE VERKOPERS » of « DE VERKOPER ».

Welke de verkoper, bij deze verklaard hebben, voor vrij, zuiver en onbelast van om het even welke bevoorrechte of hypothecaire lasten en schulden te verkopen, af te staan en over te dragen aan :

2. De Heer **DE VOS Peter Eli Viktor**, kinesist, nationaal nummer 65.01.19 239-78 en identiteitskaart nummer 590-3941462-87, geboren te Brussel, op negentien januari negentienhonderd vijfenzestig, en zijn echtgenote Mevrouw **ROBAEIJES Karine Irena Marie-Louise**, kinesiste, nationaal nummer 65.03.27 340-42 en identiteitskaart nummer 590-3941300-22, geboren te Asse, op zevenentwintig maart negentienhonderd vijfenzestig, samen wonende te Ternat, Sint Katharinastraat 11.

Dewelke echtgenoten **DE VOS-ROBAEIJES**, gehuwd zijn onder het stelsel van de gemeenschap van aanwinsten, blijkens huwelijkscontract verleden voor Meester Jacques Van Bellinghen, notaris met standplaats te Ternat, op achtentwintig julie negentienhonderd achtentachtig, gewijzigd zonder het stelsel te wijzigen, volgens akte verleden voor Meester Koen De Puydt, geassocieerde notaris met standplaats te Asse, op tweeëntwintig augustus tweeduizend en zes, en sindsdien ongewijzigd, volgens verklaring.

Hierna genoemd « DE KOPENDE PARTIJ », « DE KOPERS » of « DE KOPER ».

Hier beiden tegenwoordig en solidair en onverdeeld aanvaardend, het hierna beschreven onroerend goed.



Eerste rol

4

OMSCHRIJVING VAN HET GOED
GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE - EERSTE
AFDELING

In een appartementsgebouw in oprichting genaamd "**Residentie COLUMBUS**" gelegen binnen het complex "**Residentie Hof ten Berg**" en gekend als **blok B 3 "COLUMBUS"**, op en met grond gestaan en gelegen aan de Hof ten Berglaan en de Jesperslaan, gekadastraerd ingevolge titels en ingevolge recent kadastraal uittreksel wijk A nummers 15/K, 16/V, 16/P, 19/G, 19/V, 19/S en 18/R voor een totale oppervlakte volgens hierna vermelde meting van één hectare twee are tweeënvijftig centiare (1ha 02a 52ca).

Zoals dit perceel grond opgemeten is en afgebeeld staat op een plan, opgemaakt door landmeter-schatter Luc Callens op achttien juli tweeduizend en één, welk plan gehecht is gebleven aan een akte verleden voor ondergetekende Notaris Jean-Luc Indekeu te Brussel op dertien november tweeduizend en drie.

1. Het appartement B3.03.05 (nummer 20 op de vergunde plannen) gelegen op de derde verdieping, omvattende volgens basisakte :

- in privatieve en exclusieve eigendom :
- op de derde verdieping : inkomhall , wenteltrap naar de vierde verdieping, living met terras, keuken, water-closet , slaapkamer, badkamer ;
- op de vierde verdieping : nachthall, water-closet, twee slaapkamers, badkamer, berging en in de ondergrondse verdieping kelder nummer negentien (19);

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Vijfhonderd zeventig/tienduizendsten (570/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De autostaanplaats nummer elf (11) gelegen in de ondergrondse verdieping, omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke autostaanplaats

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Vijftien/tienduizendsten (15/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Zoals deze goederen ingedeeld werden ingevolge de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe, op datum van zeventien juni tweeduizend en drie, onder nummer 17.233, gevolgd door een wijzigende vergunning goedgekeurd door de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe in datum van negentien oktober tweeduizend en vier en waarvoor een basisakte verleden is voor ondergetekende notaris op acht juli tweeduizend en vijf.

Het gebouw is onderworpen aan de algemene basisakte van het complex "Residentie Hof ten Berg" verleden voor ondergetekende Notaris Jean-Luc Indekeu, te Brussel, op dertien november tweeduizend en drie, overgeschreven op vijfde hypotheekkantoor te Brussel onder de refertes 051-T-24/11/2003-12663 en de basisakte en het reglement van mede-eigendom van de "Residentie COLUMBUS" verleden voor ondergetekende Notaris Jean-Luc Indekeu, te Brussel, op acht juli tweeduizend en vijf, overgeschreven

op het vijfde hypotheekkantoor van Brussel op negenentwintig augustus daarna, onder de referte 51-T-29/08/2005-10103.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Het voorbeschreven onroerend goed behoort in eigendom toe aan de verschijnende partij :

- de gebouwen, om ze op haar kosten op te richten;
- en de gronden, om ze gekocht te hebben krachtens akte verleden voor ondergetekende Notaris Jean-Luc Indekeu en Notaris Pierre Van Winckel, te Sint-Lambrechts-Woluwe, op zesentwintig juli tweeduizend en één, overgeschreven op het vijfde kantoor der hypotheeken van Brussel op zestien augustus daarna, met referte 051 T7371, van :

A. 1) de Heer VAN LANCKER Raymond Jean Baptiste, gepensioneerd, echtgescheiden, te Putte-Beerzel, 2) Mevrouw VAN LANCKER Cécile Jeanne Marie, zonder beroep, en haar echtgenoot de Heer VANDER BRACHT Nicephore Gaspard Vital, gepensioneerd, samen te Sint-Lambrechts-Woluwe, 3) Mevrouw VAN LANCKER Anna Ghislina, zonder beroep, echtgenote van de Heer Debecker Paul Emile Florent, te Sint-Pieters-Leeuw, 4) de Heer LETROYE Florimond, gepensioneerd, echtgenoot van Mevrouw Thielemans Pétronille Marie Henriette, te Sint-Lambrechts-Woluwe, 5) Mevrouw VERDEYEN Christiane Marie, zonder beroep, echtgenote van de Heer Castelein Luc Theophiel Marc, te Huldenberg ;

B. de Heer VERCROYSEN Karel Frans, technicien, echtgenoot van Mevrouw Cornelis Anne-Marie, te Sint-Lambrechts-Woluwe.

C. deels van de Sint-Lambrechts-Woluwe, zoals hierna vermeld.

* WAT BETREFT DE KADASTRALE NUMMERS 15 K-19G EN

16P

Oorspronkelijk behoorden voorbeschreven goederen toe aan de Heer VERDEYEN Jan Baptist, landbouwer, en zijn echtgenote Mevrouw VANDENBOSCH Maria, zonder beroep, te Sint-Lambrechts-Woluwe, om ze onder grotere oppervlakte verkregen te hebben als volgt :

DEELS :

- deels om het verkregen te hebben van de Heer VERDEYEN Willem Lodewijk en zijn echtgenote Mevrouw VERHEYDEN Elisabeth, te Sint-Lambrechts-Woluwe, ingevolge verkoopakte verleden voor Meester Jan Baptist DE COCK, notaris te Sint-Lambrechts-Woluwe, op éénendertig mei negentienhonderd en tien, overgeschreven;

- deels ingevolge openbare verkoop gehouden ten verzoeken van : 1) Mevrouw VANDERICK Helena Barbara, zonder beroep, echtgenote van de Heer JANSSENS Paul, te Sint-Gillis, 2) de Heer VANDERICK Theodoor Henri, beenhouwer, te Sint-Pieters-Woluwe, 3) Mevrouw COLLET Rosalia Joanna Francisca Philomena, zonder beroep, echtgenote van de Heer VANDERBORGHT Henri, te Sint-Pieters-Woluwe, op zestien oktober negentienhonderd zestien, overgeschreven;

- deels om het verkregen te hebben van de Heer en Mevrouw VERDEYEN-VERHEYDEN, voornoemd, ingevolge verkoopakte verleden voor Meester Jan Baptist DE COCK, Notaris voornoemd, op negen juni negentienhonderd twintig, overgeschreven;



Tweede rol

4

- deels om het verkregen te hebben van Mevrouw VANHOLSBECK Henriette Alphonsine, rentenierster, echtgescheiden, te Brussel, ingevolge akte verleden voor Meester Georges HUYGENS, Notaris te Oudergem, op zeventwintig maart negentienhonderd drieëntwintig, overgeschreven;

- deels ingevolge afstand van onverdeelde rechten verleden voor Meester Georges HUYGENS, Notaris voornoemd, op zestien mei negentienhonderd zeventwintig, overgeschreven;

- deels om het verkregen te hebben van Mevrouw MOMMAERTS Joanna Catharina, zonder beroep, weduwe van de Heer THEYS Joannes Franciscus, te Kraainem, ingevolge verkoopakte verleden voor Notaris Emile Timmermans, voornoemd, op vijftwintig augustus negentienhonderd achtenveertig, overgeschreven;

De echtgenoten VERDEYEN-VANDENBOSCH zijn respectievelijk overleden te Machelen op twaalf februari negentienhonderd zesenzeestig en te Sint-Lambrechts-Woluwe op vijftien maart negentienhonderd achtenvijftig, nalatende als enige, wettige en voorbehouden erfgenamen hun drie kinderen, zijnde : 1) Mevrouw VERDEYEN Elisabeth, echtgenote van de Heer VAN LANCKER Maurits; 2) Mevrouw VERDEYEN Anna, weduwe van de Heer Alfred LETROYE en 3) de Heer Guillaume VERDEYEN, voornoemd, ieder voor één/derde in volle eigendom.

Mevrouw VERDEYEN Anna, voornoemd, is overleden te Sint-Lambrechts-Woluwe, op twintig augustus negentienhonderd vienzeventig, nalatende als enige, wettige en voorbehouden erfgenaam haar enige zoon, de Heer LETROYE Florimond, te Sint-Lambrechts-Woluwe, voor de geheelheid in volle eigendom.

Mevrouw VERDEYEN Elisabeth, voornoemd, is overleden op tien oktober negentienhonderd éénennegentig, nalatende als enige, wettige en voorbehouden erfgenamen haar drie kinderen, zijnde : 1) de Heer VAN LANCKER Raymond, 2) Mevrouw VAN LANCKER Cecile en 3) Mevrouw VAN LANCKER Anna, ieder voor één/derde in volle eigendom.

Mevrouw VERDEYEN Christiane Marie, voornoemd, heeft één/derde in volle eigendom op deze goederen verkregen van haar vader de Heer VERDEYEN Guillaume Henri, ingevolge schenkingsakte verleden voor Meester Philippe VANHALEWYN, Notaris te Kraainem, op drie december negentienhonderd zevenennegentig, overgeschreven op het vijfde hypotheekkantoor van Brussel, op negen december daarna, boek 9762, nummer 18.

* WAT BETREFT HET KADASTRALE NUMMER 19V

Oorspronkelijk behoorde een deel van de voorschreven goederen in volle eigendom toe aan de Heer LIEVENS Petrus Frans, steenbakker, en zijn echtgenote Mevrouw JOOS Maria Elisabeth, huishoudster, te Sint-Lambrechts-Woluwe, om het onder grotere oppervlakte te hebben verkregen :

- deels van de Heer VERDEYEN Jan Baptist, landbouwer, te Sint-Lambrechts-Woluwe, ingevolge akte verleden voor Meester Emiel VANDEN EYNDE, Notaris te Sint-Stevens-Woluwe, op zeventien maart negentienhonderd dertig, overgeschreven;

- deels van Mevrouw DEKONINCK Anna Catherina Rosalia, weduwe

van de Heer SELDERS Jan Baptist, te Sint-Lambrechts-Woluwe, ingevolge akte verleden voor Meester Hendrik DOOMS, te Watermael-Bosvoorde, op achtentwintig april negentienhonderd dertig, overgeschreven;

- deels ingevolge openbare verkoop gehouden ten verzoeken van :

1) DE COMMISSIE VAN OPENBARE ONDERSTAND DER GEMEENTE SINT-STEUVENS-WOLUWE en 2) de Heer THEYS Guillaume, dagloner, te Kraainem, ingevolge proces-verbaal van toewijzing verleden voor Meester Emile TIMMERMANS, Notaris te Sint-Lambrechts-Woluwe, op vijf september negentienhonderd achtendertig, overgeschreven.

De echtgenoten LIEVENS-JOOS zijn respectievelijk overleden te Sint-Lambrechts-Woluwe op negentien maart negentienhonderd zevenenzestig en te Sint-Lambrechts-Woluwe op negentwintig december negentienhonderd negenenzestig, nalatende als enige, wettige en voorbehouden erfgenamen hun enige dochter Mevrouw LIEVENS Marie Amandine Léonie, zonder beroep, te Sint-Lambrechts-Woluwe.

Mevrouw LIEVENS Marie Amandine Léonie, voornoemd, is op datum van achttien juli negentienhonderd vijftig in het huwelijk getreden met de Heer VERCRUYSEN Maurice Frans, conducteur, te Sint-Lambrechts-Woluwe, onder het stelsel van scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten, ingevolge huwelijkscontract verleden Meester Emile TIMMERMANS, notaris te Sint-Lambrechts-Woluwe, op dertien juli negentienhonderd vijftig.

De echtgenoten VERCRUYSEN- LIEVENS zijn respectievelijk overleden te Sint-Lambrechts-Woluwe op één juli negentienhonderd zevenenzeventig en te Leuven op éénentwintig september negentienhonderd zesennegentig, nalatende als enige, wettige en voorbehouden erfgenamen hun enige zoon de Heer VERCRUYSEN Karel Frans Maurits, hiervoor vermeld.

* WAT BETREFT HET KADASTRAAL NUMMER 16/V

Dit perceel hoort aan comparante toe om het te hebben aangekocht van de KERKFABRIEK SINT-STEFAN te Sint-Stevens-Woluwe, ingevolge akte verleden voor notaris Luc Talloen te Leuven op zevenentwintig mei tweeduizend en drie, overgeschreven op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel op twaalf juni daarna, met referte 051-T-12/06/2003-05869.

De Kerkfabriek Sint-Stefaan was eigenaar van het beschreven goed om het onder grotere oppervlakte verkregen te hebben sedert meer dan dertig jaar.

* WAT BETREFT DE KADASTRALE NUMMERS 19 S en 18 R

Deze percelen behoren aan de verkopende partij toe om ze aangekocht te hebben van de GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE, ingevolge een akte verkoop verleden voor ondergetekende notaris Jean-Luc Indekeu en notaris André Philips, te Koekelberg, op vijftien juli tweeduizend en vier, overgeschreven op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel op drieëntwintig september daarna, met referte 051-T-23/09/2004-10968.

De Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe was eigenaar van de beschreven goederen om ze verkregen te hebben sedert meer dan dertig jaar.

De kopende partij zal met de hierboven aangehaalde oorsprong van eigendom genoeg moeten nemen en geen andere titel kunnen vorderen dan een afschrift dezer.



Derde rol

4

I. ALGEMENE VOORWAARDEN

Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard onder de volgende voorwaarden en bepalingen :

ERFDIENSTBAARHEDEN

De goederen zijn verkocht met alle actieve en passieve erfdienstbaarheden, zichtbare en onzichtbare, voortdurende als niet voortdurende, zo voor- als nadelige; het staat de koper vrij de ene te laten gelden in zijn voordeel en zich te verzetten tegen de andere, op zijn risico's, zonder tussenkomst van de verkoper en zonder verhaal tegen hem, zonder dat huidige clause nochtans aan wie het ook zij, meer rechten kan toekennen dan deze die hij kan laten gelden uit hoofde van regelmatige en niet vervallen titels. Onafgezien hiervan, verklaart de verkoper dat de goederen met geen enkele erfdienstbaarheid bezwaard zijn en dat hij er zelf geen enkele heeft toegestaan, buiten hetgeen vermeld in hiervoor aangehaalde basisakten.

De verkoper wijst in dit kader elke aansprakelijkheid af voor wat betreft erfdienstbaarheden die door vorige eigenaars zouden zijn gegeven; dit beding is geen stijlclause doch een formele voorwaarde van deze verkoop.

OPPERVLAKTE

De oppervlakte aangeduid in de beschrijving van het verkochte goed is niet gewaarborgd ; het verschil, al ware het min of meer dan één/twintigste, blijvend ten nadele of ten voordele van koper zonder enig verhaal tegenover verkoper ; zonder enig recht voor koper op enige vergoeding of teruggave op de alhier vermelde aankoopprijs.

BELASTINGEN EN TAKSEN - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

De lasten, taksen en belastingen, gelegd of te leggen op het verkochte goed (zelfs deze opeisbaar per annuïteiten) zullen door de koper moeten betaald en afgedragen worden vanaf de dag dat deze opeisbaar zijn. De koper dient vanaf de voorlopige oplevering van de privatieve delen, voor de nog resterende lopende termijn, de op het appartement betrekking hebbende abonnementsen voor water, gas en elektriciteit, voort te zetten, ter ontlasting van verkoper; en vanaf voorlopige oplevering van de privatieve delen zijn aandeel in de gemene lasten van het complex betalen. De kopers zullen alle kosten voor verwarming voor het desbetreffende verkochte privaatief ten hunne laste nemen vanaf de dag van voorlopige oplevering van de privatieve delen indien deze nodig zouden zijn voor het goede verdere verloop van de werken.

VERZEKERINGEN

De koper moet alle lopende verzekeringscontracten betreffende het verkochte goed voortzetten vanaf zijn ingenottreding, en er bij de eerst daaropvolgende vervalldag de premies van betalen, ter ontlasting van de verkoper.

De verkoper bevestigt dat het gebouw volledig verzekerd is tegen brand en andere risico's, door een globale polis waarvan de vervallen premies betaald zijn.

EIGENDOMSVOORBEHOUD

De koper wordt, afhankelijk van de terzake gesloten contracten, in de rechten en verplichtingen gesteld van de verkoper van de gebouwen met

betrekking tot de abonnements inzake drinkwater, gas, elektriciteit en, bij voorkomend geval, kabeltelevisie die voortvloeien uit de contracten die in dat verband gesloten werden.

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

STEDENBOUW.

De instrumenterende Notaris vestigt de aandacht van de kopende partij op de bepalingen van het Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van negen april tweeduizend en vier, inhoudende het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, heeft op vijftientwintig juni twee duizend en drie, de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe verzocht hem de Stedenbouwkundige inlichtingen, die van toepassing zijn voor het bij deze verkochte goed, over te maken.

In haar antwoord van zestien juli tweeduizend en drie, heeft de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe laten weten dat het goed, wat haar bestemming betreft, volgens het Hoofdstedelijke gewestelijke bestemmingsplan van de bodembestemming, gelegen is :

- in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan goedgekeurd bij besluit van drie mei tweeduizend en één van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

De inhoud van deze brief van zestien juli tweeduizend en drie wordt hierna letterlijk overgenomen :

"In antwoord op Uw brief van vijftientwintig juni tweeduizend en drie, delen wij U de volgende inlichtingen mede :

- *het goed ligt niet binnen de perken van een goedgekeurd bijzonder bestemmingsplan, verkavelings- of onteigeningsplan;*
- *het goed ligt in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan goedgekeurd bij besluit van drie mei tweeduizend en een van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;*
- *het goed is niet opgenomen in een lijst van geklasseerde monumenten of landschappen en niet ingeschreven op de inventaris van het onroerende erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;*
- *het is niet belast met ondergrondse inneming van pijpleiding voor het vervoer van gasaardige produkten;*
- *voor ieder voorwerp van verbouwing of ieder wijziging van bestemming moet er een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd worden."*

De verkopende partij verklaart dat noch het verkochte goed, noch een deel van het verkochte goed, het voorwerp heeft uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van wat hiervoor vermeld staat, of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen, en dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98, paragraaf 1, te verrichten.

Geen van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98, paragraaf 1, mogen worden verricht op het verkochte goed waarop de akte betrekking heeft,



Vierde rol

4

zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

De kopende partij verklaart ingelicht geweest te zijn door de instrumenterende Notaris, dat het behouden van eventuele inbreuken aan het gebouw, tevens een inbreuk veroorzaakt tegen de wettelijke bepalingen inzake Stedenbouw.

De verkopende partij verklaart alle door de wet verplichte toelatingen en vergunningen te hebben bekomen voor de door haar uitgevoerde werken en/of verbouwingen.

STATUTEN

Kopers verbinden zichzelf en hun rechtverkrijgenden, met hoofdelijkheid en ondeelbaarheid tussen hen, tot naleving van de basisakten en het reglement van mede-eigendom bevat in voormelde statuten. Hij zal van rechtswege in de plaats gesteld zijn van de verkoper in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze statuten, zonder verhaal tegen de verkoper.

Bij elke overdracht van eigendom of genot betreffend de verkochte goederen, moet elke overdragende of aanwijzende akte van eigendom of genot, de uitdrukkelijke vermelding bevatten dat de nieuwe rechthebbenden een volledige kennis hebben van deze statuten en dat zij zich verbinden deze op alle punten te zullen naleven, evenals de regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergaderingen, met dien verstande dat de huurders slechts in kennis moeten worden gesteld van de delen der statuten en beslissingen van de algemene vergaderingen die specifiek op hen in hun rechtspositie van huurder betrekking hebben.

De koper erkent een kopij van de basisakte en statuten ontvangen te hebben.

II. BIJZONDERE VOORWAARDEN :

1. Wet Breyne

Koper verklaart volledig op de hoogte te zijn van de bepalingen der wet van negen juli negentienhonderd éenenzeventig tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, zoals gewijzigd door de wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig, en van het Koninklijk Besluit van éénentwintig oktober negentienhonderd éenenzeventig tot uitvoering van gezegde wet, welke op deze verkoop van toepassing zijn.

Elk beding dat strijdig is met de artikelen 3 tot 6 en 8 tot 11 van de wet van negen juli negentienhonderd éenenzeventig tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen en of in aanbouw zijnde woningen, of met de koninklijke besluiten tot uitvoering van artikel 8, lid 2 van dezelfde wet, dat voorkomt in enig bescheid dat onderhavige overeenkomst aanvult, wordt voor niet geschreven gehouden.

Koper heeft het recht de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de woningbouwwet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12 van deze wet waarvan hierna de tekst integraal volgt :

“Artikel 7. De overeenkomst bedoeld in artikel 1 alsmede de beloften voor zodanige overeenkomsten moeten :

a) de identiteit van de eigenaar van de grond van de bestaande opstallen vermelden;

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

b) (bis) vermelden of de koper of de 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 deze werken zullen worden uitgevoerd, moeten uitdrukkelijk vermeld worden en eventueel of en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken. Deze plannen en bestekken dienen ondertekend te zijn door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect en, indien het een appartement betreft, dient een afschrift van de in authentieke akte vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van mede-eigendom toegevoegd te worden. De afwezigheid van deze bijlagen in de authentieke akte kan gedekt worden door de verklaring van de notaris, in deze akte, dat deze documenten in het bezit van de partijen zijn;

e) de totale prijs van het huis of van het appartement of, in het desbetreffend 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;

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

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

g) de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt;

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



Vijfde rol

4

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

De overeenkomst vermeldt 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."

"Artikel 12. Wanneer de verkoper of de aannemer, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, voldoet aan de eisen van de wet van twintig maart negentienhonderd éénennegentig, houdende erkenning der aannemers, is hij verplicht zekerheid te stellen, waarvan de Koning het bedrag bepaalt, alsmede de wijze waarop ze wordt gedeponneerd en bevrijd.

Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisen van de wet van twintig maart negentienhonderd éénennegentig, zoals bepaald in voorgaande alinea, niet voldoet, is hij ertoe gehouden te waarborgen hetzij de voltooiing van het huis of van het appartement, of in het desbetreffend geval, van de verbouwing of de uitbreiding, hetzij, bij ontbinding van het contract wegens niet-voltooiing, de terugbetaling van de gestorte bedragen.

De Koning bepaalt de aard van de waarborg en de voorwaarden waaronder deze wordt verleend, alsook de wijze waarop de koper of de opdrachtgever daarvan wordt ingelicht.

Deze hebben op die waarborg een voorrecht, dat rang neemt onmiddellijk na het voorrecht voorzien in artikel 27.5 ° van de hypotheekwet."

WAARBORGEN

Verkoper geeft geen waarborg betreffende de aard van de grond of ondergrond, gezien deze waarborg ten laste valt van de aannemers en architecten welke verantwoordelijk zijn voor gebouwen die zij oprichten. De artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing op de verkoper volgens de modaliteiten van artikel 6 der wet van negen juli negentienhonderd éénenzeventig. Koper is gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen die verkoper heeft ten aanzien van de architecten en aannemers. De overdracht van het risico overeenkomstig artikel 1788 en 1789 van het burgerlijk wetboek zal overgaan op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de werken. De datum van de voorlopige oplevering zal aldus het beginpunt betekenen van de tienjarige aansprakelijkheid.

EIGENDOM-GENOT-GEBRUIK

Door onderhavige verkoop gaan de rechten van verkoper op de grond en de bestaande opstallen betreffend het in aanbouw zijnde goed over op koper vanaf het verlijden der authentieke verkoopakte.

De eigendom van het te bouwen goed gaat over prorata de incorporatie en het gebruik van de materialen. De koper verkrijgt het genot of vrij gebruik bij het verlijden van de authentieke akte zoals in deze overeenkomst bepaald. Zij dienen evenwel het goed ter beschikking te stellen van de verkoper om deze laatste in staat te stellen om te bouwen of te laten bouwen. De kopers

zullen enkel het genot hebben voor eigen gebruik, vanaf het beëindigen van de werken en na voorlopige oplevering van de werken en integrale betaling van de prijs alsook de eventuele supplementen.

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING PLANNEN- LASTENBOEK

De goedgekeurde plannen van het gebouwencomplex, welke opgesteld werden door het architectenbureau J.M. Gillet, Rue Verrewinkel 93 te 1180 Brussel, zijn aangehecht aan de stedenbouwkundige vergunning verleend op zeventien juni tweeduizend en drie door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe. De stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het schepencollege en de burgemeester van Sint-Lambrechts-Woluwe is gehecht aan de basisakte van de "Residentie Hof ten Berg", verleden voor minuuthoudende notaris Jean-Luc Indekeu te Brussel op dertien november tweeduizend en drie. Een wijzigende vergunning werd goedgekeurd door de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe in datum van negentien oktober tweeduizend en vier onder referte 17567. De koper bevestigt deze gedetailleerde plannen en een gedetailleerd lastenboek van de werken te hebben ontvangen ; deze documenten, aangehecht aan de verkoopsovereenkomst, preciseren op welke manier de werken zullen uitgevoerd worden alsook welke materialen gebruikt zullen worden en gebeurlijk in welk geval ervan kan worden afgeweken.

Koper bevestigt dat hij reeds meer dan vijftien dagen kennis heeft van de onderhavige overeenkomst en haar bijlage, copie van de twee stedenbouwkundige vergunningen, copie der statuten en documenten waarvan sprake in de overeenkomst.

DUUR DER WERKEN-VERWIJLVERGOEDING- OPLEVERING

5.1. DUUR DER WERKEN

A. Duur der werken

De werken door of in opdracht van verkoper werden aangevangen op **dertig december tweeduizend en vier**. De afwerkingstermijn van de privatieve gedeeltes wordt vastgesteld op **vijfhonderd tachtig (580) werkdagen**. Deze termijn kan verlengd worden rekening houdend met de eventuele supplementen besteld door de koper.

B. Verlenging.

Ingeval de werken volledig of gedeeltelijk onderbroken of geschorst worden als gevolg van een niet overzienbare gebeurtenis of overmacht zoals ondermeer : slecht weer (regen, vorst, wind, enzovoort), onlusten, stakingen of lockout, moeilijkheden met de verkeersdiensten, vertraging in de levering van materialen, vertragingen veroorzaakt door de koper bij het kiezen van de materialen, werkonderbrekingen opgelegd door de overheid en in het algemeen alle andere factoren onafhankelijk van de wil van de verkoper - deze opsomming niet beperkend zijnde - zullen de onder A gestipuleerde termijnen verlengd worden met de duur van de schorsing der werken en daarenboven de duur nodig om het werk terug in werking te brengen. Wat betreft de regendagen, het is te zeggen dagen waarop het slecht weder of de gevolgen ervan de werken gedurende tenminste vier uren per dag onmogelijk maken,



Zesde rol

4

deze zullen opgetekend worden in het register van de werf.

De verkoper behoudt zich het recht voor om aan de koper, en dit zonder ingebrekestelling, een verlenging van de oorspronkelijke termijnen op te leggen indien de koper niet stipt betaalt of indien de koper de te gebruiken materialen niet tijdig bepaalt.

5.2. VERWIJLVERGOEDINGEN

Ingeval van niet verantwoorde vertraging en indien de voorlopige oplevering van het privaatief niet kan geschieden door de fout van de verkoper, zal deze laatste de koper een vergoeding moeten betalen gelijk aan een interest van drie ten honderd (3 %) op jaarbasis berekend op de netto verkoopprijs (exclusief aankoopkosten en BTW) verschuldigd zijn vanaf de dag waarop de verkoper bij ter post aangetekend schrijven in mora zal zijn gesteld.

5.3. OPLEVERINGEN

A. De voorlopige en de definitieve oplevering, zowel van de privaatieve als van de gemene delen, zullen geschieden overeenkomstig de desbetreffende bepalingen der statuten, evenals de wet van éénentwintig oktober negentienhonderd éénenzeventig, in uitvoering van de wet van negen juli negentienhonderd éénenzeventig aangepast door de wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig met betrekking tot de bouw van woningen in aanbouw, voor zover er niet van werd afgeweken in de statuten en met dien verstande dat alleen de in deze overeenkomst gestipuleerde betalingsmodaliteiten en timing voor het verlijden van de authentieke akte kracht van gelding zullen hebben. Het vertrekpunt van de tienjarige aansprakelijkheid is de voorlopige oplevering.

B. Voorlopige oplevering der privaatieven.

Zodra de werken voltooid zijn zal de verkrijger worden uitgenodigd door de verkoper voor een plaatsbezoek aan zijn privaatief om de conformiteit der werken vast te stellen met plannen en beschrijving der materialen, en over te gaan tot de voorlopige oplevering.

De voorlopige oplevering kan tevens plaatsvinden wanneer de werken in hun geheel voltooid zijn, niettegenstaande geringe onvolkomenheden of verdere afwerkingen aan het privaatief die tijdens de waarborgtermijn kunnen worden uitgevoerd, en het goed aldus volgens zijn bestemming in gebruik kan genomen worden. Bij uitnodiging door de verkoper wordt het goed geacht in opleverbare staat te zijn.

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

De werken die in staat van voorlopige oplevering bevonden zijn, worden geacht, behoudens tegenbewijs, in deze staat geweest te zijn op de datum van voltooiing welke de verkoper heeft aangeduid en die voor elk privaatief zal vermeld worden in de notariële akte van verkoop.

De werken zijn klaar om in voorlopige oplevering te worden genomen wanneer zij in hun geheel voltooid zijn niettegenstaande de niet-uitvoering van kleinere werken of verfraaiingen, of niettegenstaande de vaststelling van onvolmaakttheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen hersteld worden, dit

wil zeggen wanneer het goed zich in staat van normale en voldoende bewoonbaarheid bevindt, die het gebruik ervan toelaat overeenkomstig zijn bestemming.

De voorlopige oplevering der privatieven zal geschieden, eventueel in aanwezigheid van de architect, op tegenspraak tussen de verkoper en de verkrijger, met dien verstande dat het aan deze laatste geoorloofd is zich hierin te laten bijstaan, op zijn kosten, door om het even welke technicus of deskundige naar zijn keuze. Een proces-verbaal van voorlopige oplevering zal opgemaakt worden in twee exemplaren die getekend zullen worden door beide partijen en de architect. Dit proces-verbaal zal het bewijs van voornoemde oplevering zijn. Het bevat de opsomming der werken die niet werden aanvaard, omdat zij niet in orde zijn of nog niet werden uitgevoerd.

De sleutels zullen aan de verkrijger overhandig worden bij ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering, voor zover deze de prijs van de verworven goederen volledig betaald heeft en de gestelde bankwaarborg heeft terugbetaald of vrijgegeven. De verkoper zal niet gehouden zijn de goederen te leveren en de sleutels ervan te overhandigen, vooraleer de koper de prijs volledig betaald heeft, met inbegrip van de herzieningen, en, in voorkomend geval, het bedrag der bijkomende werken. Niet-afgewerkte kleinere werken alsook vastgestelde onvolmaaktheden die tijdens de waarborgtermijn kunnen hersteld worden, mogen niet als voorwendsel ingeroepen worden voor inhoudingen op de aankoop prijs of om de bankwaarborg niet vrij te geven; alle kosten van de bankwaarborg vallen uitsluitend ten laste van de koper indien hij weigert deze vrij te geven na de voorlopige oplevering.

Iedere vertraging in de levering, die het gevolg is van niet-betaling, valt uitsluitend ten laste van de koper. De koper zal in dit geval geen aanspraak kunnen maken op de vergoeding wegens laattijdige oplevering of welke andere schadevergoeding ook.

De reden van gebeurlijke weigering van de koper om over te gaan tot de oplevering of deze te aanvaarden dient per aangetekend schrijven aan de verkoper binnen de vijf dagen na de uitnodiging door deze laatste, bekend gemaakt te worden.

De overhandiging der sleutels zal voor de koper het genot door zakelijk bezit met de inning van de burgerlijke vruchten der verworven goederen tot gevolg hebben.

Indien de koper evenwel, behoudens tegenbewijs, het goed betreft of gebruikt voor de voorlopige oplevering, ondermeer door aan derden de uitvoering van om het even welke werken toe te vertrouwen, zonder tussenkomst of geschreven akkoord van de verkoper, wordt hij geacht de voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard.

De koper wordt eveneens geacht de voorlopige oplevering van zijn privatieven te aanvaarden:

1/ Indien hij op het verzoek van de verkoper om genoemde oplevering op een bepaalde datum te laten geschieden zonder gevolg laat, of

2/ Indien hij binnen de vijftien dagen na aanmaning, welke de verkoper hem bij aangetekende brief zal hebben betekend, verzuimt te verschijnen op de



Zevende rol

4

datum vermeld in deze brief om tot de oplevering over te gaan. De koper zal de kosten van de betekening dragen. Teneinde het veroorzaken van schade tegen te gaan en de nadelen van een voorlopige betrekking te vermijden, ontzeggen de verkrijgers zich het recht bezit te nemen van hun privaatief voor de volledige afwerking der privaatieve delen. Onder bezit nemen dient te worden verstaan niet alleen de effectieve bewoning of het zelf uitvoeren van werken, maar ook het ter plaatse brengen van meubels en meubilair of het ter plaatse sturen van arbeiders gelast met schilder- of andere werken of zelfs het afhalen of laten afhalen van de sleutels van het privaatief. Het is nochtans vanzelfsprekend dat de verkoper het recht heeft aan verkrijgers een voorlopige betrekking van het privaatief toe te laten. In dit geval is de eigenaar echter volledig verantwoordelijk voor zijn privaatief en neemt ten zijnen uitsluitende laste alle beschadigingen en nadelen welke er zouden kunnen uit voortvloeien. Anderzijds mag dergelijke voorlopige of voortijdige betrekking op geen enkele manier de normale vooruitgang der bouwwerken aan de andere privaatieven hinderen of beletten.

C. Definitieve oplevering der privaatieven.

De definitieve oplevering zal ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering geschieden en volgens dezelfde procedure, voor zover er reeds werd overgegaan tot de definitieve oplevering der gemene delen, zoals hieronder uiteengezet wordt, en onder dezelfde uitdrukkelijke voorwaarden als deze laatste. De koper zal tussen de elfde en twaalfde maand na de datum van de voorlopige oplevering de verkoper per aangetekend schrijven op de hoogte stellen van de eventuele punten die ten laste vallen van de verkoper.

Indien de verkoper geen schrijven in de loop van deze maand ontvangt, zal het appartement geacht zijn stilzwijgend te zijn opgeleverd, twaalf maand na de voorlopige oplevering, en dit voor zover de verkoper het schrijven waarvan sprake hiervoor niet ontvangen heeft.

D. Waarborgen

De datum van voorlopige oplevering zal het vertrekpunt zijn van de tienjarige aansprakelijkheid ingesteld krachtens artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, zowel voor de privaatieven als voor de gemene delen.

Indien het gekochte goed geheel of gedeeltelijk teniet gaat door een gebrek in de bouw, zelfs door ongeschiktheid van de grond, zijn de architect en de aannemer daarvoor gedurende tien jaar aansprakelijk, evenals de verkoper. In toepassing van artikels 1642 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek moet verkoper niet instaan, noch voor de gebreken die zichtbaar zijn en die koper zelf heeft kunnen waarnemen, noch voor verborgen gebreken.

Anderzijds wordt bepaald dat de uitrustingen zoals : verwarming, loodwerken en zomeer, glaswerk en liften, gewaarborgd zijn, overeenkomstig het gebruik, door de installateurs. De verkoper verleent geen waarborgen die de waarborgen van de leverancier of aannemer overschrijden. De waarborgen beperken zich uitsluitend tot de vervanging of de verbetering, in de korst mogelijke termijn, van het gedeelte met gebreken, zonder enige schadeloosstelling.

De verkoper subrogeert de kopers uitdrukkelijk in alle rechten die zij tegenover de architect, de aannemer en zijn onderaannemers kan hebben, voor het geval haar rechten en waarborgen verder zouden gaan dan de

verbintenissen die zijzelf tegenover voornoemde kopers, krachtens de verkoopovereenkomsten heeft aangegaan. Kopers zien anderzijds af van elk verhaal tegen de verkoper ten hoofde van de algemene conceptie van het complex en de plannen welke uitsluitend tot de opdracht van de architect en ingenieur behoren.

E. Voorlopige oplevering der gemene delen.

Ter gelegenheid van de eerste algemene vergadering zal door de eigenaars der betrokken privatieven, beraadslagend en beslissend in algemene vergadering, volmacht verleend worden aan één der mede-eigenaars om over te gaan tot de voorlopige oplevering en aanvaarding der werken. De algemene vergadering kan beslissen dat deze mandataris zich hierbij op kosten der algemene vergadering moet laten bijstaan door een deskundige, te benoemen door de algemene vergadering. De voorlopige oplevering met plaatsbezoek zal moeten geschieden uiterlijk binnen de dertig dagen na de algemene vergadering. Het proces-verbaal vermeldt benevens de opmerkingen met betrekkelijk tot de nog uit te voeren werken of herstellingswerken, de beschadigingen eventueel veroorzaakt aan de gemene delen ingevolge het betrekken van het gebouw door zijn bewoners of de uitvoering van bepaalde privatieve werken. Deze beschadigingen mogen niet ten laste van de verkoper gelegd worden. De eventuele weigering van voormelde mandataris om tot de voorlopige oplevering over te gaan van de gemene delen dient met redenen omkleed aan de verkoper te worden medegedeeld per aangetekend schrijven. Indien de met redenen omklede weigering der mandataris om tot de voorlopige oplevering der gemene delen over te gaan of deze te aanvaarden, aan de verkoper betekend werd kan deze laatste de redenen van weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na uitvoering van bevolen herstellingswerken, ofwel in der minne, of bij ontstentenis hiervan, gerechtelijk de benoeming van een deskundige verzoeken, die de gegrondheid ervan zal onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken vastleggen. Deze deskundige zal souverain beslissen. Zijn beslissing zal binnen de twee maanden na zijn aanstelling dienen genomen te worden en zal de arbitragekosten vastleggen die ten laste vallen van de mede-eigendom. Gezien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering der gemene delen de aanwezigheid van voormelde mandataris vereist is, zal de Rechtbank, als deze laatste verzuimt te verschijnen binnen een redelijke termijn die de verkoper hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, over de oplevering beslissen. Indien de deskundige aangesteld door de algemene vergadering weigert te verschijnen of in de onmogelijkheid verkeert zal de algemene vergadering binnen de tien dagen in zijn vervanging voorzien. Zoniet zal de voorlopige oplevering geschieden ten overstaan van de mandataris alleen. De kosten van aanmaning, vaststelling en betekening zijn ten laste van de algemene vergadering. Indien op het oogenblik van de voorlopige oplevering der gemene delen, de verkoper nog eigenaar is van een deel van het gebouw dat zij ter oplevering geeft, zal zij zich geen enkel recht van mede-eigendom kunnen doen gelden bij de oplevering der gemene delen.

F. Definitieve oplevering der gemene delen.

De definitieve oplevering der gemene delen, met inbegrip van de toegangen, die een normale bewoonbaarheid verzekeren, zal geschieden

tenminste één jaar na hun voorlopige oplevering en volgens dezelfde procedure. Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat het proces-verbaal van definitieve oplevering uitsluitend zal vermelden :

1/ de erkende en aangenomen opmerkingen, die in het proces-verbaal van voorlopige oplevering zouden zijn hernomen en die het voorwerp van enig voorbehoud zouden uitmaken;

2/ de opmerkingen die het voorwerp zouden uitmaken van een nauwkeurig geschreven voorbehoud binnen de tijdspanne van één jaar te rekenen vanaf de datum van voorlopige oplevering.

Deze opmerkingen zullen echter nooit mogen slaan op gebreken, tekortkomingen of beschadigingen die te wijten zijn aan de bewoning van het gebouw of aan normale slijtage der plaatsen, of aan derden.

Algemene opmerking : alle meerkosten voortspruitend uit reglementen die afwijken van de bouwvergunning (onder andere brandweervoorschriften), zijn niet ten laste van de verkoper.

MANDAAT

De koper geeft volmacht aan de syndicus van het gebouw om hem rechtsgeldig te vertegenwoordigen bij de voorlopige en definitieve oplevering van de gemene delen.

VOLTOOIINGSWAARBORG

De verkoper is geen erkend aannemer voor wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, volgens de voorwaarden van het wetsbesluit van drie februari negentienhonderd zevenenveertig, houdende organisatie van de erkenning van aannemers ; hij zal een waarborg stellen tot volledige voltooiing van de gebouwen of terugbetaling van de gestorte bedragen bij ontbinding van het contract wegens niet-voltooiing ; bij de bank : ING, waarvan het attest aan deze akte zal worden aangehecht. Deze voltooiingwaarborg vervalt bij de voorlopige oplevering van het goed.

VERBOD OM TE VERVREEMDEN OF TE HYPOTHEKEREN

De koper ontfangt zich het recht het gekochte goed te vervreemden vóór de prijs en gebeurlijke intresten en supplementen volledig betaald zijn en het te hypothekeken zonder geschreven akkoord van de verkoper, welke dit akkoord enkel zal verlenen op voorwaarde van delegatie van de geleende sommen. Koper verklaart dat bij het afsluiten van een lening met als onderpand het verkochte goed, hij aan verkoper een attest zal bezorgen vanwege de bank waarin de bank verklaart dat de gelden van bovenvermelde lening exclusief gebruikt zullen worden ter betaling van het verkochte goed.

De noodzaak tot akkoord van de verkoper met betrekking tot de verkoop of de hypotheekvestiging waarvan sprake hiervoor dient als essentiële voorwaarde van onderhavige verkoop aanzien te worden, bij gebreke waarvan de verkoper de verkoop zou mogen vernietigen.

VOLMACHTEN

De koper zal volmacht verlenen aan :

- De Heer Axel BOEDTS, wonende te 1030 Schaarbeek, Gustave Latinislaan, 40.

- De Heer André VANHERPE, wonende te Aalbeke-Kortrijk, Zevekotestraat 16,

met macht om alleen of te samen te handelen, om :

1/ voor koper en in diens naam, en zelfs post mortem, voor het geval het saldo der koopprijs niet zou betaald zijn binnen de vastgestelde termijnen, de bij deze verkochte goederen met hypotheek te bezwaren ten voordele van verkoper, tot zekerheid van de nog schuldig blijvende bedragen, meer drie jaar intrest waarvan de wet de rang voorbehoudt, en van tien ten honderd voor niet bevoorrechte bijhorigheden voor alle kosten van uitvoering. De vestiging van de hypothecaire inschrijving zal geschieden op eerste verzoek van verkoper na eenvoudige betekening van de verschuldigde bedragen, zonder enige andere rechtvaardiging te moeten voorleggen.

- Bij ontstentenis van het tijdig betalen van de prijs, en dit door de schuld van koper, zal verkoper, onverminderd het recht deze verkoop door alle rechtsmiddelen ten uitvoer te brengen, na een aangetekend schrijven dat dertig dagen zonder gevolg is gebleven, het recht hebben verhaal uit te oefenen op alle roerende en onroerende goederen van koper.

2/ alle wijzigende en/of verbeterende akten aan voormelde statuten te verlijden zonder evenwel inbreuk te doen aan de bij deze akte vastgestelde rechten van de kopers waarvoor steeds hun uitdrukkelijke toestemming nodig is. Voor de voormelde doeleinden alle akten en stukken te verlijden en tekenen, woonstkeuze te verrichten en in het algemeen het nodige te doen.

PRIJS :

De partijen verklaren dat de onderhavige verkoop werd toegestaan en aanvaard voor een niet herzienbare prijs van **DRIEHONDERD TACHTIGDUIZEND ZESHONDERD EURO (380.600,00 €)**.

Deze prijs bevat de werken noodzakelijk voor de normale bewoning van het goed, zoals vermeld in het lastenboek.

- Deze prijs is als volgt samengesteld :

Voor de onverdeelde aandelen in de grond : honderd en éénduizend euro	101.000 €
Voor de bouwwerken onderworpen aan het regime van de Belasting over de Toegevoegde Waarde : tweehonderd negen-zeventigduizend zeshonderd euro	279.600 €
Totaal : driehonderd tachtigduizend zeshonderd euro	380.600 €

BETALINGSMODALITEITEN :

De prijs is te betalen als volgt :

A. Voorafgaandelijk dezer, een voorschot van **NEGENTIENDUIZEND DERTIG EURO (19.030,00 €)**.

B. Bij de ondertekening dezer :

- Het saldo van de grondprijs na aftrek van het reeds betaalde voorschot, zijnde **EENENTACHTIGDUIZEND NEGENHONDERD ZEVEN- ZESTIG EURO (81.970,00 €)**

- tien procent (10 %) van de prijs van de bouwwerken bij de funderingen, zijnde **ZEVENENTWINTIGDUIZEND NEGENHONDERD ZESTIG EURO (27.960,00 €)**, buiten de Belasting over de Toegevoegde Waarde ;

- tien procent (10 %) van de prijs van de bouwwerken bij de plaat van

de gelijkvloerse verdieping, zijnde **ZEVENENTWINTIGDUIZEND NEGENHONDERD ZESTIG EURO (27.960,00 €)**, buiten de Belasting over de Toegevoegde Waarde ;

- tien procent (10 %) van de prijs van de bouwwerken bij de plaat van de eerste verdieping, zijnde **ZEVENENTWINTIGDUIZEND NEGENHONDERD ZESTIG EURO (27.960,00 €)**, buiten de Belasting over de Toegevoegde Waarde ;

- tien procent (10 %) van de prijs van de bouwwerken bij de plaat van de tweede verdieping, zijnde **ZEVENENTWINTIGDUIZEND NEGENHONDERD ZESTIG EURO (27.960,00 €)**, buiten de Belasting over de Toegevoegde Waarde ;

- tien procent (10 %) van de prijs van de bouwwerken bij het plaatsen van het dak, zijnde **ZEVENENTWINTIGDUIZEND NEGENHONDERD ZESTIG EURO (27.960,00 €)**, buiten de Belasting over de Toegevoegde Waarde ;

- tien procent (10 %) van de prijs van de bouwwerken bij de buitenschrijnwerken, zijnde **ZEVENENTWINTIGDUIZEND NEGENHONDERD ZESTIG EURO (27.960,00 €)**, buiten de Belasting over de Toegevoegde Waarde ;

- tien procent (10 %) bij het plaatsen van de kanalisatie van de kokers, zijnde **ZEVENENTWINTIGDUIZEND NEGENHONDERD ZESTIG EURO (27.960,00 €)**, buiten de Belasting over de Toegevoegde Waarde ;

- tien procent (10 %) bij de chape en de plafonnage, zijnde **ZEVENENTWINTIGDUIZEND NEGENHONDERD ZESTIG EURO (27.960,00 €)**, buiten de Belasting over de Toegevoegde Waarde ;

- tien procent (10 %) bij het leggen van de tegels en faiences in het appartement en van de plaatsing van de lift in de gemene delen, zijnde **ZEVENENTWINTIGDUIZEND NEGENHONDERD ZESTIG EURO (27.960,00 €)**, buiten de Belasting over de Toegevoegde Waarde ;

Zijnde een totaal bedrag van **DRIEHONDERD DRIEENDERTIGDUIZEND ZESHONDERD EN TIEN EURO (333.610,00 €)**, buiten de Belasting over de Toegevoegde Waarde, bij middel van cheque(s).

WAARVAN KWIJTING, onder voorbehoud van inning van de cheque(s).

Een verklaring van de architect, daterende van zesentwintig april tweeduizend en zeven, vaststellende de staat van afwerking van de bouwwerken, zal aan onderhavige akte aangehecht blijven en de kopende partij erkent er voorafgaandelijk een kopij van ontvangen te hebben.

C. Het saldo, dat het deel van de nog uit te voeren werken vertegenwoordigt, zal betaald worden naargelang de vooruitgang van de werken (te berekenen op de totaalprijs van de bouwwerken) telkens te verhogen met de op dat ogenblik verschuldigde Belasting op de Toegevoegde Waarde:

- vijf procent (5 %) bij de plaatsing van het parket en de binnenschrijnwerken in het appartement;

- vijf procent (5 %) bij het overhandigen van de sleutels en de inbezitname van het verkochte goed.

De opeisbaarheid van de schijven wordt enkel bepaald in functie van de uitgevoerde werken zodat de volgorde niet kan veranderd worden.

Indien de eisbare factuur, inclusief deze voor meerwerken, waarvan het bedrag niet binnen de acht dagen zal betaald zijn, houdt de verkoper zich het recht voor, bij eenvoudig aangetekend schrijven, om de werken stop te zetten of te vertragen en alle nuttige bezwarende maatregelen te nemen ten laste van de kopers.

In dit geval valt de vertraging van de werken volledig ten laste van de koper.

Bovendien zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling de niet betaalde som verhoogd worden met intrest aan de rentevoet van één procent ten honderd per maand tot volledige betaling vrij van alle erop geheven of te heffen belastingen. Dit alles zonder afbreuk te doen aan alle rechten, rechtsmiddelen en vorderingen van de verkoper.

KOSTEN :

Alle rechten, kosten en erelonen die uit onderhavige akte voorspruiten, evenals de kosten van meting, zijn ten laste van de kopende partij. Daarin begrepen haar aandeel in de basisakte.

Dit aandeel is vastgesteld voor wat betreft de algemene basisakte op honderd Euro (100 €) per appartement, voor de basisakte van de Residentie "COLUMBUS" op vijfhonderd Euro (500 €) per appartement en honderd Euro (100 €) per autostaanplaats, zijnde een totaal bedrag van zevenhonderd Euro (700 €).

SUPPLEMENTEN

Elk supplement dat door de koper wordt gevraagd zal het voorwerp uitmaken van een voorafgaand en schriftelijk akkoord, getekend door beide partijen, en zal worden betaald ten belope van vijftig procent (50 %) bij de bestelling en van vijftig procent (50 %) bij de beëindiging van deze supplementaire werken.

GESCHILLENCLAUSULE

Elk geschil betreffende de geldigheid, de interpretatie of de uitvoering van huidige overeenkomst zal definitief beslecht worden voor de Rechtbank van Gent. De koper verklaart zich echter bereid om vrijwillig tussen te komen mocht hij in vrijwaring geroepen worden voor een procedure voor een andere rechtbank of in arbitrage.

MEDE-EIGENDOM :

Aangezien de mede-eigendom nog niet in werking is, zijn de bepalingen van artikel 577-11 §1 Burgerlijk Wetboek nog niet van toepassing.

WOONSTKEUZE :

Voor de uitvoering van onderhavige akte, doen de partijen woonstkeuze respectievelijk op hun maatschappelijke zetel of in hun hierboven aangeduide woonplaats.

BURGERLIJKE STAND

Wij, ondergetekende notaris, bevestigen de schrijfwijze van de naam, en de juistheid van de voornamen, plaats en datum van geboorte van de

kopende partij zoals zij hierboven zijn aangeduid, op zicht van de stukken door de wet vereist.

VERKLARING :

De kopende partij verklaart dat zij tot op heden geen verzoek tot collectieve schuldenregeling heeft ingediend.

FISCALE VERKLARINGEN :

De instrumenterende notaris heeft de partijen lezing gegeven van artikel 203 van het Wetboek van Registratierechten met betrekking tot de prijsbewimpeling.

Pro fisco, verklaren verschijners dat de waarde van het aandeel in de grond honderd en éénduizend euro (101.000 €) bedraagt en de verkochte bouwwerken een waarde hebben van tweehonderd negenenzeventigduizend zeshonderd euro (279.600 €).

STRIJD TEGEN HET WITWASSEN VAN GELD.

Teneinde te voldoen aan de wet van tien augustus negentienhonderd achtennegentig, verklaart notaris Jean-Luc Indekeu dat de koper hem, ten titel van betaling van gezegde prijs, de verkoopprijs heeft overgemaakt bij middel van een cheque, met nummer 12 6524, getrokken op rekening nummer 293-0021000-06, bij Fortis Bank.

VERKLARING INZAKE BELASTING OVER DE TOEGEVOEGDE WAARDE.

Na voorlezing van de artikelen 62, paragraaf 2, en 73 van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde, heeft de werkende notaris aan de verkopende partij gevraagd of zij belastingplichtige is voor de toepassing van voornoemd Wetboek.

De verkopende partij verklaart onderworpen te zijn aan voornoemde belasting onder het nummer 463.722.059.

De naamloze vennootschap "BELITA" verklaart de bouwwerken te verkopen onder het regime van de Belasting over de Toegevoegde Waarde, mits toepassing van artikel 8, paragraaf §1, van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde.

Teneinde vrijgesteld te worden van de evenredige registratierechten ingevolge artikel 159,8° van het Wetboek van Registratierechten, wat betreft de bouwwerken, verklaart de verkopende partij :

1. een professionele aannemer te zijn in de zin van artikel 44 § 3, 1°, a) eerste alinea en 12 § 2 van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde en onderworpen te zijn aan voornoemde belasting.
2. dat hij een periodieke verklaring zoals voorzien in het BTW Wetboek, heeft neergelegd op het Controlekantoor BTW Gent (vierde afdeling).
3. dat het de verkoop van een goed betreft dat nog niet werd in gebruik genomen.

WAARBORG :

De kopende partij erkent van de ING Bank een voltooiingswaarborg te hebben ontvangen en verbindt er zich toe rechtstreeks en uitsluitend alle sommen verschuldigd op basis van deze schuldvorderingen rechtstreeks over te schrijven op rekening nummer 382-9156413-30 van de n.v. BELITA bij de ING Bank met vermelding van de refertes "N.V. Belita, 380/B17, verkoop

**Jean-Marie GILLET s.c.**

société d'Architectes

93, rue de Verrewinkel 1180 Bruxelles

Tél 02 646 86 01 Fax 02 375 75 63 e-mail jmg@gilletjm.comBijlage aan akte nr. 48.70
van 27 april 2007Maître Jean-Luc INDEKEU
Notaire
Congresstraat 11
1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 26 avril 2007

Maître,

Concerne :

Chantier HOF TEN BERG à 1200 Woluwé (BELITA).

Attestation d'avancement de chantier

Immeuble COLUMBUS (B3)

Par la présente, j'atteste qu'à ce jour l'avancement est de 90% (finitions en cours).

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes salutations distinguées.


JM GILLET, Architecte.



Getekend "ne varietur" om gehecht te blijven aan
een akte verleden voor Meester Jean-Luc INDEKEU
notaris te Brussel, op 27 april 2007

Geregistreerd één blad(en) zonder renvoi(en)

op de 4de Registratiekantor van Brussel

op 04-05-2007

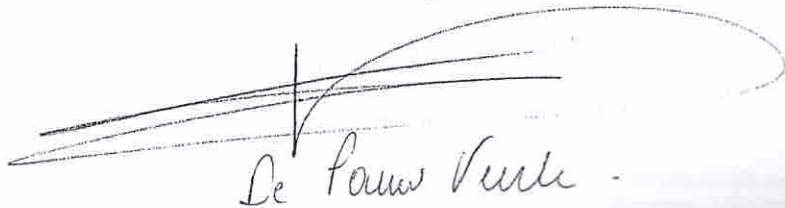
boek 10 blad 83 vak 19

Ontvangen VIJFENTWINTIG EURO

Twaalfde rol

De Ontvanger.

4



De Pauw Verke

[Handwritten signature]

Getekend "ne varietur" om gehecht te blijven aan
een akte verleden voor Meester Jean-Luc INDEKEU
notaris te Brussel, op 27 april 2007

Geregistreerd vier... blad(en) zonder... renvooi(en)

op de nie Registratiekamer van Brussel

op 04-05-2007 20

boek 12... blad 83... vak 19

Ontvangen VIJFENTWINTIG EURO

De Ontvanger, ai

[Handwritten signature]
De Pauw Veerte

Voor eensluidende uitgifte

[Handwritten signature]



07-06-2007

Overgeschreven te HYP-BRUSSEL 5

Neerleg	1,90 €
Loon	482,50 €
Totaal	484,40 €
REF:	161

51-T-24/05/2007-06366

[Handwritten signature]
vierhonderd vierentachtig
euro veertig cent

De Bewaarder, Pafenols