

"RESIDENTIE"

VERKOOPOVEREENKOMST

Artikel 1: DE PARTIJEN

Tussen de ondergetekenden:

1.

De naamloze vennootschap "**ANRICO**", rechtspersonenregister Antwerpen 0477.862.877 – BTW BE 0477.862.877, met maatschappelijke zetel te 2627 Schelle, Fabiolalaan 124 bus 1.

Hier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurders:

- Mevrouw **COECK ANKE**, geboren te Reet op veertien oktober negentienhonderd zeventig, wonende te Schelle, Gouden Regenlaan 4, met identiteitskaartnummer 590-0516706-13,
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "LATEM FINANCE & CONSULTING" in het kort "**LAFINCO**", rechtspersonenregister Gent 0895.764.118, met zetel te 9830 Sint-Martens-Latem, Paalsteen 4.

hier op haar beurt vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, de Heer **ADRIAENS REDGY ROLAND MARIE**, geboren te Oostende op acht december negentienhonderd achtenvijftig, wonende te 9830 Sint-Martens-Latem, Paalsteen 4, met identiteitskaartnummer 590-2803047-64, in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger, daartoe benoemd bij beslissing bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad onder nummer 20080530-79241.

Hetzij elke andere vennootschap met Anrico verbonden, hetzij voor het geheel als voor een deel, wat kan worden opgegeven en/of gewijzigd tot het verlijden van de akte.

- * ☎ : Anrico NV, 03 877.89.09
- * 📠 : Anrico NV, 03 877.89.19
- * 📧 : info@anrico.be

Hierna genoemd "**de verkopers**" of de "**bouwpromotor**".

2.

Aankoop via vennootschap:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid of de naamloze vennootschap "**.....**", rechtspersonenregister Antwerpen **0880.736.046**, met zetel te **2627 Schelle, Fabiolalaan 124 bus 1**.

Hier vertegenwoordigd door **.....** (persoon gevolmachtigd), geboren te **.....** op **.....** (datum), met identiteitskaartnummer **.....**; wonende te **.....** (postnummer en gemeente), **.....** (straat en nummer), in haar hoedanigheid van **.....** (gedelegeerd bestuurder – zaakvoerder - ...), handelend overeenkomstig artikel **....** (nummer) der statuten.

Hetzij elke andere vennootschap met (de naam van de koper eerstgenoemd te herne-
men) verbonden, hetzij voor het geheel als voor een deel, wat kan worden opgegeven en/of
gewijzigd tot het verlijden van de akte.

* ☎ : NV, 03
* 📠 : NV, 03
* 📧 :

Aankoop via privé persoon

Of

De heer/mevrouw (naam en voornaam), wonende te (postnummer
en gemeente, gevolgd door straat en huisnummer).

Gebeurlijk B.T.W.-nummer: nihil

Of

Aankoop via mede-eigendom en zelfs eventueel splitsing naakte eigendom en vruchtgebruik

Meerdere partijen zij het in mede-eigendom of zelfs in splitsing van naakte eigendom en
vruchtgebruik zoals de kopers dat wensen te realiseren.

Hierna genoemd "**de kopers**".

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

Artikel 2: Vrij, Zuiver en Niet Belast

De verkopers verklaren bij deze te verkopen aan de kopers, die aanvaarden, onder de ge-
wone waarborgen, zowel in feite als naar recht, voor vrij en onbelast van alle bevoorrechte of
hypothecaire lasten of andere belemmeringen, het hierna beschreven onroerend goed.

Artikel 3: Het Voorwerp

In een appartementsgebouw, genaamd Residentie ".....", in oprichting op een perceel grond
gelegen te (gemeente),(straat en nummer), volgens titel en thans ten ka-
daster gekend afdeling, sectie ..:

met een totale oppervlakte volgens titels en kadaster vanvier-
kante meter (.... m²).

Het appartement genummerd, links op het gelijkvloers in het hoofdgebouw, en omvat-
tende:

a) in privative en uitsluitende eigendom:

inkom met vestiaire, ruimte voor CV, wasmachine en droogkast, living met zit-
hoek, eethoek en keuken, terras achteraan, grote berging, badkamer, nachthal
met W.C. en drie slaapkamers.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

de/ 1.000 van de gemene delen van het ganse complex waaronder de
grond.

c) het exclusief privaatief gebruik van:

de tuin achter het hoofdgebouw (ter uitzondering evenwel van de zone voor ver-
huis zoals in de gemene delen van de statuten van het gebouw beschreven), dit
op last van onderhoud op eigen uitsluitende kosten en mits beding dat deze tuin
enkel als siertuin mag gebruikt worden.

De enkele/dubbele garagebox met nummer “.....” en bevattende:

d) in privative en uitsluitende eigendom:

de enkele/dubbele garagebox met individuele poort of autostaanplaats

e) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

de/ 1.000 van de gemene delen van het gebouw (het complex) waaronder
de grond.

De berging en / of kelder met nummer “.....” en bevattende:

f) in privative en uitsluitende eigendom:

de berging of kelder zelf

g) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid:

de/ 1.000 van de gemene delen van het gebouw (het complex) waaronder
de grond.

Hierna genoemd “het eigendom”.

De kopers ontslaan de verkopers van de verplichting een meer uitvoerige beschrijving in de-
ze overeenkomst op te nemen.

De verkopers bevestigen dat zij de enige eigenaar zijn en dat zij de vereiste bevoegdheid
bezitten om erover te beschikken.

Artikel 4: Notariële Akte

4.1

De partijen, die ervan in kennis werden gebracht dat zij ieder het recht hebben hun eigen notaris te kiezen en dit zonder verhoging van kosten, hebben voor het opstellen van de authentieke akte aangesteld:

- het notariskantoor,straat .. te
- voor de verkopers en
- notaris te voor de kopers.

4.2

De partijen verbinden er zich toe voor notaris te verschijnen voor de ondertekening van de authentieke akte op de datum vastgesteld op voorstel van de instrumenterende notaris en dit ofwel uiterlijk binnen de twee weken volgend op het in kennis stellen van het opheffen van de opschortende voorwaarde ofwel uiterlijk binnen een periode van 4 maand vanaf datum van deze verkoopovereenkomst, indien de opschortende voorwaarde binnen deze periode wordt opgehoften.

4.3

De kosten van de akte (waarin begrepen de kosten van het bodemattest) zijn ten laste van de kopers, evenals hun aandeel in de kosten van de basisakte en de kosten van opmeting.

4.4

Op het grondaandeel betalen de kopers de gebruikelijke registratierechten en op de constructiekosten de gebruikelijke BTW. Elke wijziging in fiscaal regime (ten voor of ten nadele van de kopers) tot het moment van voorlopige oplevering en volledige betaling zal op deze koop van toepassing zijn en betaald worden door de kopers.

4.5

De kopers hebben het recht mits de verkopers hiermede instemmen en met dien verstande dat de verkopers enkel kunnen weigeren omwille van een gegronde reden, een ander persoon in de plaats te stellen voor het geheel of een deel van zijn rechten en verplichtingen, doch met dien verstande dat de verkoop steeds betrekking moet hebben op geheel voorschreven eigendom, en dat de kopers in dat geval steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden zijn met die personen tot het nakomen van de verbintenissen die uit deze overeenkomst voortspruiten. Indien het eigendom zou worden aangekocht door andere personen dan de kopers, dan moet de volledige identiteit van die personen uiterlijk veertien dagen voor het verlijden van de akte meegedeeld worden.

Artikel 5: Gebouwen - Vergunning

5.1

De verkoper verbindt zich ertoe het gebouw te bouwen overeenkomstig het commercieel & administratief lastenboek – of - de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken hierbij gevoegd, opgemaakt door architectenteam, BVBA of NV vertegenwoordigd door, architect met zetel te(straat, nummer, postcode, gemeente), ingeschreven op de tabel van de Raad van de Orde der Architecten en gemachtigd zijn beroep in België uit te oefenen.

5.2

Deze bescheiden vermelden uitdrukkelijk de wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd. Voor de hierbij gevoegde plannen werd een bouwvergun-

ning aangevraagd aan de Gemeente op datum van en kopie van deze aanvraag wordt aan de koper overhandigd.

5.3

Het eigendom wordt verkocht in de staat van toekomstige afwerking, overeenkomstig het lastenboek, de plannen en de technische fiche, aan deze overeenkomst gehecht, en welke in het bezit zijn van de koper sedert meer dan 15 dagen, hetgeen door de kopers bij deze tevens wordt bevestigd

5.4

De op de plannen en tekeningen of in de korte technische omschrijving opgenomen maten en maatcijfers zijn plus-minus maten. De kleine verschillen in min of meer welke mochten vastgesteld worden na de afwerking en bij de oplevering worden als gedoogzaamheden aanzien. De lokalisering en dimensionering van de kolommen behoort tot de exclusieve verantwoordelijkheid van het daartoe aangestelde ingenieursbureau.

5.5

De oppervlakte van het eigendom is opgegeven volgens het kadaster en/of de vermeldingen in de eigendomstitel van de verkopers. Voor de oppervlakte verlenen de verkopers geen vrijwaring, al zou een verschil tussen de werkelijke en de uitgedrukte afmetingen één twintigste (1/20) overtreffen.

5.6

De basisakte zal worden/werd opgemaakt door het ambt van notaris te

De kopers zullen onverwijld kopie van de basisakte bekomen van zodra deze beschikbaar is. De kopers zullen in alle rechten en verplichtingen treden voortvloeiende uit die basisakte.

5.7

Wijzigingen in het bouwwerk of in de keuze van de te gebruiken materialen, welke naar oordeel van de verkopers en de met de supervisie over de bouw gelaste architect geen verslechtering van de bouw tot gevolg hebben, zullen door verkopers zonder nadere machtiging van de kopers kunnen worden uitgevoerd; in het bijzonder die wijzigingen welke tijdens de bouw om technische redenen vereist worden of door of vanwege de overheid worden verlangd, zonder enige verrekening van mindere of meerdere kosten.

5.9

De veiligheidscoördinatie voor de verwezenlijking van het gebouw wordt uitbesteed en opgevolgd door kantoor houdende te

5.10

Indien de kopers zelf werkzaamheden of afwerkingen wensen uit te voeren, gelijktijdig met andere werken van het gebouw en tot de datum van de voorlopige oplevering van de gemeene delen en/of het laatste appartement, dient de koper beroep te doen, conform art 15§1 van KB op de tijdelijke en mobiele werkplaatsen (25/01/2001) op deze veiligheidscoördinator. De kosten voor deze veiligheidscoördinatie, zijnde € 500,- excl. BTW, vallen ten laste van de kopers en dienen betaald te worden voorafgaandelijk de uitvoering van deze werkzaamheden. Bij gebreke van betaling zal u de toegang tot het appartement voor wat betreft de uitvoering van deze werkzaamheden onttrokken worden.

Artikel 6: Erfdienstbaarheden

Het eigendom wordt overgedragen en verkocht met alle actieve en passieve, voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, durende en niet-durende erfdienstbaarheden.

Artikel 7: Bijzondere Voorwaarden

7.1

De kopers mogen hun eigendom niet vervreemden of bezwaren met hypotheek vóór volledige betaling, behoudens voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verkopers.

7.2

Wensen de kopers hun eigendom in pand te geven als waarborg voor een lening ter betaling van de koopsom van hun eigendom, dan dient het product van deze lening rechtstreeks uitbetaald te worden aan de verkopers en dient de geldschieter zich te verplichten tot deze rechtstreekse betaling.

De aanvraag daartoe moet het bedrag van de lening en de tijdstippen der uitbetalingen vermelden.

Deze bepalingen zijn essentieel en sine qua non voor onderhavige verkoop. Niet eerbiediging ervan machtigt de verkopers de koopvernietiging te vragen.

7.3

Wanneer de verkopers, bij niet betaling der openstaande schuld der kopers, het nuttig zouden achten, dan worden zij vanaf heden gemachtigd op kosten van de kopers een hypotheek te nemen op de hierboven verkochte goederen. Af heden wordt hen een mandaat voor het in hypotheek nemen van de verkochte goederen verleend.

7.4

De kopers geven zo voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers, onherroepelijk volmacht aan de verkopers, teneinde voor hen en in hun naam alle nodige wijzigingen en/of aanvullende verdelingen of basisakten te tekenen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van al hetgeen hierboven bepaald, zelfs zo dit niet uitdrukkelijk zou vermeld zijn.

7.5

De kopers verklaren, bij deze, de volmacht die zal worden opgenomen in de statuten van het gebouw, betreffende de wijzigingen, in haar gehele inhoud zonder uitzondering, te bekrachtigen.

Deze volmacht zal van toepassing zijn net alsof ze in deze akte integraal werd opgenomen.

Artikel 8: Voorafgaandelijk onderzoek

8.1

Om te voldoen aan de voorschriften zoals bepaald in de Wet Breyne erkent de koper sinds minimaal 15 dagen kennis te hebben van al de in deze overeenkomst vermelde gegevens en documenten.

Artikel 9: Eigendom - Genot - Gebruik

9.1

Door onderhavige verkoping gaan de rechten van de verkopers op de grond en de bestaande opstallen betreffende het in aanbouw zijnde goed over op de kopers.

9.2

De eigendomsoverdracht van de nog te bouwen opstallen, geschiedt dan naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst of verwerkt.

9.3

De kopers bekomen het genot en vrij gebruik vanaf de voorlopige oplevering.

Artikel 10: Belastingen en Taksen

10.1

De kopers moeten alle belastingen en taksen, die het goed bezwaren of kunnen bezwaren, dragen alsmede hun aandeel in de gemeenschappelijke lasten, vanaf de voorlopige oplevering.

10.2

De verkopers verklaren dat er per datum van deze verkoopovereenkomst, geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

10.3

De partijen verklaren dat de verkoop geschiedt onder het stelsel van BTW voor zover de daartoe vastgelegde wettelijke bepalingen zijn vervuld. De kopers verklaren bijgevolg ervan op de hoogte te zijn dat zij registratierechten zullen verschuldigd zijn op de grondwaarde, en BTW op de constructiewaarde.

10.4

De verkopers verklaren als professioneel van rechtswege btw- belastingplichtige te zijn onder nummer BTW BE 0477.862.877.

Artikel 11: Oplevering

A. [De privatieve delen:](#)

A.1 Voorlopige oplevering:

A.1.1

Zodra de privatieve gedeelten van de kavel afgewerkt zijn (ongeacht kleine herstellingswerken en aanpassingen) nodigen de verkopers de kopers per aangetekend schrijven uit (een achttal dagen voor de gewenste datum) om tot de voorlopige oplevering van de privatieve delen over te gaan, die geldt als goedkeuring van de werken.

A.1.2

De voorlopige oplevering heeft niet alleen tot doel het einde van de werken vast te stellen; maar zij dekt tevens de gebreken die zichtbaar zijn op het ogenblik van de voorlopige oplevering.

A.1.3

De waarborgtermijn, hierin begrepen deze voorzien door artikel 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

De waarborg voor lichte verborgen gebreken die mochten blijken, loopt tot aan de definitieve oplevering; enige vordering betreffende zulke lichte verborgen gebreken dient te zijn ingeleid binnen de twee maanden na ontdekking ervan, opdat zij ontvankelijk zou zijn.

A.1.4

Het proces verbaal van oplevering wordt door beide partijen ondertekend, tenzij er sprake is van stilzwijgende aanvaarding (zie infra). Het bevat de opsomming van de zaken die niet aanvaard zijn, omdat zij niet of niet goed uitgevoerd werden.

A.1.5

Na de ondertekening van bedoeld proces verbaal, en na verrekening van de min-of meerwerken, en de betaling van het saldo, zal de oplevering van het privaatief geschieden door overhandiging van de sleutels.

A.1.6

Als stilzwijgende aanvaarding van de voorlopige oplevering worden beschouwd:

- Het in gebruik of in bezit nemen van het privaatief. Wordt als dusdanig beschouwd:
 - o Het ophalen van de sleutels;
 - o Het aanbrengen van meubels
 - o Het uitvoeren van de versieringswerken (decoratie, schilder, gordijnen, ...)
- Het feit dat de koper niet op de gestelde datum van oplevering is komen opdagen.
 - o De kopers worden dus vermoed de werken te aanvaarden, indien zij het geschreven verzoek van de verkopers om oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg hebben gelaten en indien zij binnen de vijftien dagen nadat zij door de verkopers daartoe bij deurwaardersexploot werden aangevaard, op de daarin gestelde datum, voor de oplevering niet verschenen zijn.
 - o De kosten van aanmaning, van de vaststelling en van de betekening zijn ten laste van de kopers.

A.1.7

Kunnen geen beletselen vormen voor de voorlopige oplevering:

- o het eventueel bijwerken van schilderwerken, plafonds, wanden, vloeren, e.d. en diverse kleine werken welke nog dienen uitgevoerd te worden, en die werden opgenomen in het proces-verbaal van voorlopige oplevering.
- o de proeven die moeten gedaan worden met de verwarmingsinstallatie.

A.1.8

Bewoning of ingebruikneming is echter onder geen beding toegelaten voor de volledige betaling van de totale koopprijs en toebehoren.

A.2 Definitieve oplevering:

De eindoplevering, die op dezelfde wijze geschiedt als de voorlopige oplevering, mag niet plaats hebben dan na verloop van één jaar na de voorlopige oplevering en voor zover de eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten met inbegrip van de toegangen, reeds heeft plaats gehad, zodat een normale bewoonbaarheid verzekerd is.

B. [De gemene delen:](#)

B.1 Voorlopige oplevering:

B.1.1

De voorlopige oplevering van de gemene delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de verkopers, de architect, de syndicus en de voorzitter van de Algemene Vergadering van het gebouw, handelend als volmachtdrager van alle mede-eigenaars.

B.1.2

Voor zoveel als nodig verklaren de kopers, volmacht te zullen verlenen aan de voorzitter teneinde hen te vertegenwoordigen bij de voorlopige en definitieve oplevering van de gemene delen.

B.1.3

Er zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering van de gemene delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe ze bestemd zijn.

B.2 Definitieve oplevering:

B.2.1

De definitieve oplevering der gemene delen, met inbegrip van de toegangen die een normale bewoonbaarheid verzekeren, zal ten minste één jaar na de voorlopige oplevering.

B.2.2

De definitieve oplevering zal volgens dezelfde procedure gebeuren als de voorlopige oplevering.

Artikel 12: Termijn

12.1

De voorlopige oplevering van de bij deze verkochte kavels, kan gebeuren zodra de normale bewoonbaarheid of bruikbaarheid van de privatieve delen is verzekerd.

Deze voorlopige oplevering dient te gebeuren uiterlijk na ... werkbare dagen, voor het bouwbedrijf, te rekenen vanaf het gieten van de vloerplaat, wat door de architect wordt genoteerd in het werfverslag. Indien de keuzes van inrichting en afwerking niet binnen de gestelde termijnen gebeuren, wordt deze termijn opgeschort tot die keuzes werden gemaakt.

12.2

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het complex, kan gebeuren zodra deze kunnen gebruikt worden waarvoor zij bestemd zijn en zal gebeuren uiterlijk na ... werkbare dagen, te rekenen vanaf het gieten van de vloerplaat.

12.3

Telkens dient rekening te worden gehouden met de terzake gebruikelijke opschorting van termijn ingevolge bouwverlof, weerverlet, overmacht, ...

12.4

Als overmacht wordt beschouwd:

- elke gebeurtenis die uit een menselijk en redelijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de verkopers, of waardoor zij gedwongen worden het werk tijdelijk of definitief stop te zetten (bvb. Ongevallen, faillissement van hoofdaannemer - onderaannemer(s) -neven aannemers, oorlogen en de daaraan verbonden gevolgen, stakingen of lock-out, ...).
- Een verplichte stopzetting der werken van overheidswege ingevolge een procedure aanhangig voor de Raad van State en/of een andere rechtbank, wordt vermelde termijn geschorst.

12.5

Zijn voor de bepaling van de termijn in geen geval als werkdagen aan te merken:

- Zaterdagen en zondagen
- Wettelijke feestdagen
- Jaarlijkse betaalde vakantiedagen
- Compensatiedagen (arbeidsduurverkortung)
- Periodes waarop niet mag worden gewerkt ten gevolge beslissing van het schepencollege en/of de gemeenteraad.

Volgende criteria geven eveneens aanleiding tot een niet-werkbare dag:

- Temperatuur gedurende de dag of nacht lager dan 0°C
- Windsnelheid van meer dan 50 km/uur
- Een regenperiode gedurende de dag gelijk of langer dan 4 uur al dan niet onderbroken
- Mist met zichtbaarheid tot 50m
- Regen met hevig onweer en bliksem
- Weersafhankelijke werkzaamheden

12.6

Elke vertraging in betaling vanwege de kopers geeft aanleiding tot een verlenging van de termijn.

12.7

Indien de kopers tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken wensen, behouden de verkopers zich het recht voor een verlenging van de voormelde termijn te vorderen; dewelke verlenging in een afzonderlijk geschrift, door de verkopers en de kopers getekend, zal worden vastgelegd.

12.8

Indien de kopers materialen kiezen welke niet uit voorraad leverbaar zijn, dan wordt de uitvoeringstermijn verlengd met de levertijd van de materialen.

12.9

Indien parketvloeren gekozen worden, dan dient rekening te worden gehouden met een langere uitvoeringstermijn. Deze langere termijn wordt veroorzaakt, enerzijds door de langere droogtijd van de chape, anderzijds door het feit dat parket niet kan gelegd worden indien de relatieve luchtvochtigheid in de lokalen hoger of gelijk is aan 60%. De vooropgestelde termijn wordt, bij keuze van parketvloeren, dan ook verlengd te worden met deze langere uitvoeringstermijn.

12.10

Bij vertraging in de uitvoering of levering, te wijten aan de schuld van de verkopers, zullen deze een schadevergoeding verschuldigd zijn aan de kopers gelijk aan 15 euro per dag, te rekenen vanaf een rechtsgeldige in gebreke stelling.

Artikel 13: Min- & Meerwerken

13.1

Alle in het aan de kopers overhandigde “Commercieel en Administratief Lastenboek” opgesomde werken die op schriftelijk verzoek van de kopers niet worden uitgevoerd, zullen slechts aanleiding kunnen geven tot een financiële compensatie in de mate dat voor dezelfde post een andere keuze wordt gemaakt waarmee het te crediteren bedrag van de minwerken compenseerbaar is. In geen geval kan er sprake zijn van een netto terugbetaling aan de kopers.

13.2

Indien de kopers de afwerking van het privaatief, geheel of gedeeltelijk zelf wensen uit te voeren, dan kan dit slechts gebeuren na beëindiging van de volgende werken:

- leidingen elektriciteit, sanitair en CV
- pleisterwerken
- chape

In dit geval gebeurt de gemelde Voorlopige Oplevering na beëindiging van deze genoemde werken.

Dergelijke oplevering van het type “casco” wordt enkel toegestaan mits apart voorafgaandelijk en geschreven akkoord van de verkopers, die dan in alle vrijheid het bedrag zullen bepalen wat in mindering wordt gebracht op de prijs van de privatieven. Deze mindering is onbetwistbaar. Indien de kopers zich niet akkoord kunnen verklaren met deze mindering zullen de privatieven volgens de bepalingen van het lastenboek volledig door de verkopers worden afgewerkt en opgeleverd.

13.3

Alle supplementaire werken, die op schriftelijk verzoek van de kopers, worden uitgevoerd worden via aparte verrekening in rekening gebracht aan de kopers.

13.4

Indien de kopers wijzigingen verlangen aan de oorspronkelijke plannen van de privaatieve delen, ofwel andere materialen wensen dan deze beschreven in het hen overhandigde lastenboek, dan zullen zij deze veranderingen bijtijds aan de verkoper dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord. Indien de verkopers oordelen dat zij de gewenste wijzigingen kunnen aanbrenge, zullen zij aan de kopers een kostprijsberekening voorleggen. Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijzigingen, zal dit document, voor akkoord, door de kopers dienen ondertekend te worden binnen de acht dagen na voorlegging door de verkopers. Bij gebrek aan akkoord of aftekening door de kopers voor akkoord binnen de gestelde termijn, mogen de verkopers het verzoek van de kopers als nietig beschouwen en blijft de oorspronkelijke uitvoering of de laatst voor akkoord afgetekende wijziging van toepassing.

13.5

Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken, wat ook daadwerkelijk op het voorstel van de verkopers tot kostprijsberekening voor die extra's zal worden aangegeven.

13.6

Alle verrekeningen resulterend in een meerkost worden in één keer, direct na ondertekening, gefactureerd aan de kopers die ze volgens de algemene condities (art 20.9 -20.15) dienen te voldoen.

Artikel 14: Tienjarige aansprakelijkheid

14.1

De 10-jarige aansprakelijkheid van de aannemer(s), de architect en de bouwpromotor begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering, die geldt als goedkeuring van de werken. De dagtekening van het proces verbaal van voorlopige oplevering is daarin bepalend.

14.2

Er wordt garantie verleend voor de lichte verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek en dit gedurende een periode van één jaar vanaf de voorlopige oplevering.

14.3

Een vordering uit dien hoofde is evenwel slechts ontvankelijk indien zij ingesteld wordt binnen de termijn van één maand vanaf de datum van vaststelling van het gebrek.

Artikel 15: Borgstelling

15.1

De verkopers verklaren dat overeenkomstig artikel 12,2 van de woningbouwwet een voltooiingwaarborg werd gesteld door “.....”, van welke overeenkomst een kopij zal worden voorgelegd bij het verlijden van de notariële verkoopakte.

15.2

Een administratieve bijdrage in de kosten van de borgstelling (500 euro exclusief BTW) vallen ten laste van de kopers en dienen betaald te worden bij het verlijden van de notariële akte.

Artikel 16: Verzekeringen

16.1

De kopers zijn gehouden vanaf de voorlopige oplevering te zorgen voor verzekering tegen brand en andere risico's overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de basisakte.

Artikel 17: Postinterventie dossier

17.1

Gezien dit een overdracht van een bouwwerk of een deel ervan betreft waar op heden de tijdelijke of mobiele bouwplaats nog niet beëindigd is, verbinden de verkopers er zich toe het deel van het postinterventie dossier dat betrekking heeft op de overgedragen privatieven aan de kopers te zullen overhandigen en het deel van het postinterventie dossier dat betrekking heeft op de gemene delen aan de syndicus te zullen overhandigen, zodra de voorlopige oplevering, of bij ontstentenis, de oplevering van het bouwwerk heeft plaats gehad.

17.2

Het gedeelte betreffende de gemene delen kan door iedere mede-eigenaar kosteloos worden ingezien op het kantoor van de syndicus (en, indien voorzien in het reglement van mede-eigendom, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars).

Artikel 18: Onveranderlijkheid van de Prijs

18.1

Voormelde prijs der constructies werd vastgesteld rekening houdend met de lonen en sociale lasten enerzijds (eerste element) en de prijzen van de materialen, grondstoffen en producten anderzijds (tweede element) in voege op heden.

18.2

Partijen weten dat deze elementen kunnen wijzigen en dat dit een invloed kan hebben op de verkoopprijs.

De facto resulteert dit steeds in een stijging van de verkoopprijs, maar de verkopers verza-ken hieraan, waardoor de verkoopprijs vast en definitief wordt.

Artikel 19: De Prijs

19.1

Huidige verkoop is toegestaan en aangenomen volgens de beschrijving van de uit te voeren werken, mits de prijs van:

Deze prijs omvat:

19.1.1 *Appartement of Huis:*

19.1.1.1 De waarde van het grondaandeel zijnde:

.....,00 euro (excl. notaris en registratiekosten);

19.1.1.2 De constructiewaarde zijnde:

.....,00 euro (excl. B.T.W.)

19.1.2 *Autobox of Autostaanplaats en berging:*

19.1.2.1 De waarde van het grondaandeel zijnde:

.....,00 euro (excl. notaris en registratiekosten);

19.1.2.2 De constructiewaarde zijnde:

.....,00 euro (excl. B.T.W.)

19.1.3 Berging of Kelder:

19.1.3.1 De waarde van het grondaandeel zijnde:

.....,00 euro (excl. notaris en registratiekosten);

19.1.3.2 De constructiewaarde zijnde:

.....,00 euro (excl. B.T.W.)

ALGEMEEN TOTAAL :

.....,00 euro (excl. notaris, registratiekosten en B.T.W.)

19.2

Zijn **NIET** in deze prijs begrepen en vallen vervolgens buiten de voormelde prijs ten laste van de koper:

- A. werkzaamheden die niet beschreven zijn in het bestek van uit te voeren werken.
- B. de kosten, akten, registratierechten en erelonen en mogelijke boeten voortvloeiende uit de eigendomsoverdracht en het verlijden van de notariële akte van verkoop. Zij zullen berekend worden overeenkomstig de wettelijke ereloonshalen en zijn te betalen aan de notaris.
- C. het bijkomend ereloon van de architect en/of ingenieur bij tussenkomsten voor de koper en het bijkomend ereloon voor eventuele aangebrachte wijzigingen van de oorspronkelijke plannen of privatieve inrichtingswerken op verzoek van de koper en mits aanvaarding van de bouwpromotor. Dit bijkomend ereloon dient te worden overeengekomen met de bouwpromotor.
- D. de kosten van inhuurneming van de verschillende meters voor water, verwarming, gas en elektriciteit, telefoon, teledistributie en andere, alsmede de belastingen en taksen waartoe de onroerende goederen aanleiding geven vanaf de voorlopige oplevering.
- E. de lasten, uitdrukkelijk bepaald in de basisakten als verschuldigd door de koper alsmede zijn aandeel in de kosten van de basisakte van het gebouw.
- F. De kosten verbonden aan de borgstelling, zie art 15.2
- G. De opmetingskosten
- H. de belasting over de toegevoegde waarde verschuldigd op de facturen over de bouwprijs: overeenkomstig de wet van 03/07/1969 (Belgisch Staatsblad van 17/07/1969) zijn de uitgevoerde werken onderworpen aan de BTW. Deze belasting is op heden bepaald op 21 %, maar zal eventueel aangepast worden indien deze door de overheid gewijzigd wordt in min of in meer.

19.3

Zijn **WEL** in deze prijs inbegrepen:

- A. het ereloon van de architect is begrepen in deze prijs. Dit ereloon omhelst de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en de bouwpromotor. Het ereloon voor het opmaken van de processen-verbaal van de voorlopige en definitieve oplevering zijn eveneens begrepen in deze prijs.
- B. de prijs van het grondaandeel en van de bouwwerken, die definitief bepaald zijn, en waarop op geen enkele wijze herziening of indexatie van toepassing is conform artikel 18.

Artikel 20: Wijze van Betaling
--

De koper verplicht zich tot betaling van de Prijs als volgt:

Het voorschot:

20.1

Bij de ondertekening van deze verkoopovereenkomst wordt een voorschot betaald van €, zijnde 5% van de Prijs, aan te rekenen op de grondaandelen (19.1.1.1 – 19.1.2.1 – 19.1.3.1).

Eventueel vermelden welke partijen betaling doen als er meerdere partijen zijn of een splitsing van naakte eigendom en vruchtgebruik.

20.2

Betaling gebeurt op basis van afgifte van een bankcheque ter incasso, onder voorbehoud van incassering, uitgegeven door (naam Bank) met volgend nummer; waarvoor onder vermeld voorbehoud kwijting en ontlasting wordt verleend.

20.3

Partijen verklaren dit voorschot te consigneren bij de minuuthoudende notaris tot het verlijden van de notariële akte.

Bij het verlijden van de notariële akte:

20.4

De waarde van de grond onder aftrek van het reeds betaalde voorschot zoals bepaald onder artikel 20.1; alsook de waarde van de op dat moment reeds uitgevoerde werken. Deze uitgevoerde werken worden geattesteerd door de architect. Het attest zal aan de notariële akte worden gehecht.

20.5

De waarde van de constructies volgens de vordering der werken, wordt als volgt tussen partijen uitdrukkelijk in onder vermelde schijven vastgesteld **(te bepalen in functie van het project):**

- tien procent binnen de veertien dagen na de aanvang van de afbraakwerken;
- twintig procent bij het gieten van de vloerplaats kelder op niveau -1;
- vijftien procent bij het gieten van de vloerplaat gelijkvloers;

- vijftien procent na het gieten van de vloerplaat van de eerste verdieping;
- vijftien procent bij onderdakstelling;
- vijf procent bij het plaatsen van leidingen elektriciteit en sanitair;
- vijf procent bij de stukadoor werken;
- vijf procent bij plaatsen buitenschrijnwerken;
- twee en half procent na het plaatsen van de tegelvloeren;
- vijf procent bij plaatsen keuken en sanitaire toestellen;
- twee en half procent bij de voorlopige oplevering.

20.6

De kopers verplichten er zich toe om, bij het ondertekenen van de authentieke akte, de alsdan opeisbare constructieschijven (zie attest van architect).

20.7

De verkopers verklaren, refererend naar art 10.3, dat de huidige verkoop plaats vindt onder het regime van de B.T.W., wat door de kopers wordt aanvaard dewelke verklaren te weten dat de B.T.W. verschuldigd is op de prijs der constructies.

Voormelde schijven zijn dan ook telkens te verhogen met de erop verschuldigde B.T.W., thans berekend aan 21 %.

20.8

Kopers voldoen bij de notariële akte ook alle kosten verbonden aan de transactie, zoals er zijn (zonder exhaustief te willen zijn) de notariskosten, de registratiekosten op het grondaandeel, het aandeel in de basisakte, de opmetingskosten, de kosten verbonden aan de opening van de borgstelling,

Verkoopsvoorwaarden:

20.9

Alle facturen zijn contant betaalbaar te Schelle, Fabiolalaan 124/1.

20.10

De aflevering van de factuur geldt als in gebreke stelling voor betaling.

20.11

Enkel betaling op bankrekening wordt als geldige betaling geaccepteerd. De rekening(en) zijn steeds vermeld op de facturen.

20.12

De verkopers mogen de werken aan de kavels van de kopers stil leggen wanneer deze in gebreke blijven aan welke eisbare betaling ook te voldoen. In dit geval mogen de verkopers naar keus de verbreking van de verkoopovereenkomst of de gedwongen ten uitvoer legging ervan vervolgen, ongeacht de schadevergoeding en de interesten die zij zich voorbehouden op te voeren. Elke vertraging in de betalingen verlengt bovendien in dezelfde mate de termijn zoals bepaald onder artikel 12.5.

20.13

In geval van gehele of gedeeltelijke niet betaling van de schuld op de vervaldag zonder ernstige redenen, wordt na vergeefse in gebreke stelling, het openstaande saldo verhoogd met 12%, met een minimum van € 75,- en een maximum van € 1.500,-, zelfs bij toekenning van termijnen van respijt, conform art 1244 BW.

20.14

Alle klachten betreffende de facturen of de uitgevoerde werken dienen bij aangetekend schrijven binnen 8 dagen na factuurdatum te worden gemeld, zo niet wordt de stilzwijgende aanvaarding aangenomen.

20.15

Voor alle geschillen zijn uitsluitend de rechtbanken van Antwerpen bevoegd.

Artikel 21: Sanctie

21.1

In elk geval van een laattijdige betaling (facturen, notariële akte, ...) zullen de kopers van rechtswege en zonder verdere in gebreke stelling een jaarlijkse interest verschuldigd zijn op de nog te voldoen schuld, ten belopen van 1% per maand, waarbij een begonnen maand als een volle maand zal worden beschouwd.

21.2

De kopers verbinden zich en hun wettelijke erfgenamen of rechthebbenden onder welke titel ook, hoofdelijk en op onverdeelde wijze tot al de verplichtingen opgenomen in deze overeenkomst.

21.3

Wanneer de kopers hun verplichtingen niet naleven en zij, na in gebreke stelling per aange-tekend schrijven, gedurende 2 weken niet reageren, staat het de verkopers vrij:

- A. Ofwel de verkoop van rechtswege als nietig te beschouwen.
 - a. In dat geval zal van rechtswege een bedrag gelijk aan 15% van de Prijs, zoals bepaald onder artikel 19.1 (algemeen totaal), door de in gebreke gebleven partij, verschuldigd zijn, ten titel van forfaitaire schadevergoeding.
 - b. Het nietig beschouwen gebeurt steeds integraal, dus voor alle onderdelen van eenzelfde verkoopovereenkomst tegelijkertijd
- B. Ofwel de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te eisen.
 - a. Indien gekozen wordt voor de uitvoering van de overeenkomst zal na verloop van de termijn voorzien voor het verlijden der akte, van rechtswege, een interest verschuldigd zijn op de verschuldigde prijs.
 - b. Deze interest bedraagt 1% per maand, waarbij elke begonnen maand als een volle maand zal worden beschouwd.

Artikel 22: Relatie tot Onderaannemers

22.1

Het is de koper verboden, zonder schriftelijke toestemming van de verkopers, overeenkomsten af te sluiten of opdrachten te doen uitvoeren door onderaannemers door de verkopers of de hoofdaannemer aangesteld.

Artikel 23: Mede Ondertekening

23.1

Deze overeenkomst is slechts rechtsgeldig indien ze binnen de 14 dagen mede-ondertekend is door (steeds twee gedelegeerd bestuurders van ANRICO NV moeten tekenen)

Artikel 24: Verklaring betreffende Artikels 7 en 12 van de Woningbouwwet

DE KOPERS HEBBEN 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 DE WET BREYNE VAN 09/07/1971, TOT REGELING VAN DE WONINGBOUW EN DE VERKOOP VAN TE BOUWEN OF IN AANBOUW ZIJNDE WONINGEN, GEWIJZIGD BIJ DE WET VAN 3 MEI 1993.

De tekst van artikels 7 en 12 volgt hier integraal:

Artikel 7

De overeenkomsten bedoeld in artikel 1 alsmede de beloften voor zodanige overeenkomsten moeten:

- a) de identiteit van de eigenaar van de grond en van de bestaande opstallen vermelden;*
- b) de datum van uitgifte van de bouwvergunning en de voorwaarden van die vergunning vermelden; of de overeenkomst onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een bouwvergunning; in dit laatste geval dient de aanvrager van de bouwvergunning er zich toe te verbinden zijn medecontractant in het bezit te stellen van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze vergunning en de voorwaarden ervan binnen de maand na ontvangst van de kennisgeving van 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 private 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 deze overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd, moeten uitdrukkelijk vermeld worden, evenals of en onder welke voorwaarden hiervan eventueel kan worden afgeweken. Deze plannen dienen ondertekend te zijn door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect en, indien het een appartement betreft, dient een afschrift van de in authentieke vorm opge maakte basisakte en van het reglement van mede-eigendom toegevoegd te worden.*
- e) de totale prijs voor het huis of van het appartement of, in het desbetreffende geval, de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding alsmede de wijze van betaling opgeven; vermelden dat de prijs kan worden herzien. Deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid.*
- 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 vergoeding 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 15 dagen kennis hebben van de in dit artikel vermelde gegevens en stukken.*

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

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

Artikel 12

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

Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisen van de wet van 20 maart niet voldoet, is hij ertoe gehouden te waarborgen hetzij de voltooiing van het huis of van het appartement, 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 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.

Artikel 25: Wettelijke Bepalingen

25.1 BODEMSANERINGDECREET.

25.1.1

De verkopers verklaren dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet, behoudens het bodemattest met betrekking tot perceel 275/D, hierna gemeld onder punt B.

25.1.2

De verkopers verklaren dat de kopers voor het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest (of de bodemattesten) afgeleverd door OVAM op drie februari tweeduizend en zes overeenkomstig artikel 36 paragraaf 1 van genoemd Decreet.

25.1.3

De verkopers verklaren met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

25.2 VLAAMSE WOONCODE.

25.2.1.

Het verkochte goed is niet opgenomen in de inventaris van de leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 28 §1 van het Decreet van 22 december 1995.

25.2.2.

Het verkochte goed betreft niet een woning bedoeld in artikel 19 van het Decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.

25.2.3.

Het verkochte goed betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

25.2.4.

Het verkochte goed betreft geen woning waaraan één van de instellingen bedoeld in artikel 85 §1 van het Decreet van 15 juli 1997, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 18 §2 en 90 van hetzelfde decreet.

Indien het verkochte goed valt onder één of meerdere hypothesen vermeld sub 1 tot 4 van dit artikel wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkeepsrecht door de instellingen bedoeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997.

25.3 DECREET RUIMTELIJKE ORDENING.

25.3.1.

Bij toepassing van artikel 141 en 142 van het Decreet Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

- 1) Voor het verkochte goed is er een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd;
- 2) Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed woonzone.
- 3) Voor het verkochte goed werd er geen dagvaarding uitgebracht overeenkomstig artikel 146 en 149 tot en met 151 van het Decreet;
- 4) Voor het verkochte goed geldt er geen voorkeepsrecht zoals bepaald in artikel 63 van het Decreet.
- 5) Het verkochte goed maakt voorwerp uit van een gezamenlijke bouwvergunning zoals voormeld, gevoegd in bijlage bij onderhavige Overeenkomst. De koper verbindt zich ertoe om de voorschriften van deze gezamenlijke bouwvergunning te respecteren.

25.3.2.

De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.

25.3.3.

Conform de wettelijke voorschriften terzake nemen partijen hier de integrale tekst op van artikel 99 van het Decreet Ruimtelijke Ordening, letterlijk luidend als volgt:

“§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

[2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;]

[3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;]

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;
9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

(decreet van 26 april 2000, artikel 16) (decreet van 13 juli 2001, artikel 4)

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken [die geen betrekking hebben op de stabiliteit], worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. [Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

- 1) vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;
- 2) geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.]

(decreet van 26 april 2000, artikel 16) (decreet van 13 juli 2001, artikel 4)

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openlucht recreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren.

25.4 DECREET NATUURBEHOUD.

De verkopers verklaren dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

25.5 BOSDECREET.

De verkopers verklaren dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

25.6 DECREET MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN.

De verkopers verklaren dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop de Decreten in verband met Monumenten en landschappen van toepassing zijn.

Artikel 26: Bevestigingen/verklaringen vanwege Kopers

26.1

De kopers verklaren reeds sinds meer dan 15 dagen in bezit te zijn en kennis te hebben van de stukken, bescheiden en gegevens voorgeschreven in artikel 7 van de wet, houdende regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

Met name hebben kopers kennis van:

1. een volledige kopie van de statuten van het gebouw.
Indien deze laatste nog niet voor handen zijn worden ze zo snel mogelijk nadat de verkoper ze heeft bekomen via de notaris aan de koper bezorgd;
1. het beknopte commerciële en administratieve lastenboek;
2. de technische fiche (als deel van het lastenboek);
3. kopie van de aanvraag tot bouwvergunning;
4. meetplan van de landmeter;
5. de plannen

26.2

De kopers verklaren bij deze ook vanwege de verkopers lezing te hebben bekomen van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting en de desbetreffende basisvoorwaarden. Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze overeenkomst.

26.3

De kopers zullen zich onderwerpen aan de bepalingen van de statuten van het gebouw, zoals die zal worden opgemaakt door notaris te op, alsook aan de beslissingen regelmatig genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

26.4

De gemene lasten, zowel periodieke als buitengewone, zullen door de kopers betaald worden vanaf de voorlopige oplevering van enerzijds de gemeenschappelijke delen en anderzijds de privatieve delen.

Artikel 27: Opschortende Voorwaarden

27.1

Deze verkoopovereenkomst wordt afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een Stedenbouwkundige vergunning door de gemeente Schelle.

Artikel 28: Keuze van Woonplaats
--

28.1

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

28.2

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken te Antwerpen bevoegd.

Aldus overeengekomen in zoveel exemplaren als er partijen zijn, te op(datum)

Elke partij erkent één exemplaar, met alle voormelde gearafeerde en getekende bijlagen, ontvangen te hebben.

De verkopers

De kopers

Anke Coeck
Gedelegeerd Bestuurder

Redgy Adriaens
Vast vertegenwoordiger van
LAFINCO BVBA
Gedelegeerd Bestuurder