

Project Hof Van Riemen Heist-Op-Den-Berg



Immopromo

www.immopromo.be

VERKOOPSOVEREENKOMST

Optie : zolang de bouwvergunning niet is afgeleverd, wordt deze overeenkomst beperkt tot een betalende optie van 2000€. Deze optie dient gestort te worden volgens de bepalingen vermeld in punt A.5. Eens de vergunning wordt afgeleverd, zal de optienemer per aangetekend schrijven verwittigd worden. Hij heeft dan de keuze de optie al dan niet te lichten. Bij lichten van de optie, dient hij het voorschot te betalen, vermeld in punt A.5., verminderd met de 2000€ optie. De officiële verkoopsovereenkomstdatum, is de datum waarop het aangetekend schrijven werd verstuurd + 1 week.

Indien de optienemer binnen de week na het versturen van het aangetekend schrijven het voorschot niet heeft betaald, wordt dit beschouwd als het niet lichten van de optie.

De promotoren hebben dan het recht te besluiten dat de kandidaat niet meer geïnteresseerd is en mogen aldus het vastgoed verder verkopen aan derden.

A. OVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden :

IMMOPROMO NV, maatschappelijke zetel te 1820 Melsbroek, Hoogveldweg 33 en opgericht op 26-02-05 voor Notaris Pierre Paeps te Machelen, hier vertegenwoordigd door Krister EDLUND en/of Richard DE PRETER, beiden gedelegeerd bestuurder van Immopromo NV

Voor de op te trekken gebouwen

En

De eenpersoons besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**K&K Operations**", met zetel te Steenokkerzeel, Hoogveldweg 33, opgericht bij akte verleden voor notaris Pierre PAEPS te Machelen, op 5 november 1999, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vier december erna onder het nr. 991204-384. Ondernemingsnr. 0467.676.293 - BTW-nr. 467.676.293.

en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**R.D.P. BOUWWERKEN**", waarvan de zetel gevestigd is te Bonheiden, Donkerstraat 60, opgericht bij akte verleden voor notaris Luc Van Campenhout, te Keerbergen, op 4 augustus 1993, verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien september daarna onder nr. 930914-41 en waarvan de statuten gewijzigd werden ingevolge akte verleden voor voornoemde notaris PAEPS, op 18 december 2008, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 7 april 2009, onder nummer 20090407-0050445. Ondernemingsnummer 0450.736.432 - BTW-nr. 450.736.432.

Voor het grondgedeelte (recht van opstal)

Hierna genoemd "DE VERKOPER of PROMOTOR", enerzijds, en :

Naam :

Adres voor briefwisseling :

Tel :

Fax :

GSM :

E-mail :

Hierna genoemd "DE KOPER", anderzijds, wordt overeengekomen wat volgt :

1. Beschrijving

De eerstgenoemde verklaart te verkopen aan de tweede genoemde, met betrekking tot :

GROND + WONING

.....
.....
.....

GEMEENTE Heist-op-den-Berg eerste afdeling

- 1) een perceel bouwgrond gelegen aan de Vlemincxhoevelei/Schellendijk, gekadastraerd volgens vorige titel sectie K deel van nummers 617/B en 614/K/2 en thans gekadastraerd sectie K nummer 614/D/3, groot volgens titel en kadaster 386 vierkante meter, zijnde lot 50 van de verkaveling.
- 2) een perceel bouwgrond gelegen aan de Vlemincxhoevelei/Schellendijk, gekadastraerd volgens vorige titel sectie K deel van nummers 617/B en 614/K/2 en thans gekadastraerd sectie K nummer 614/E/3, groot volgens titel en kadaster 221 vierkante meter, zijnde lot 51 van de verkaveling.
- 3) een perceel bouwgrond gelegen aan de Vlemincxhoevelei/Schellendijk, gekadastraerd volgens vorige titel sectie K deel van nummers 617/B en 614/K/2 en thans gekadastraerd sectie K nummer 614/F/3, groot volgens titel en kadaster 322 vierkante meter, zijnde lot 52 van de verkaveling.

De woningen kunnen, naargelang de keuze van de klant en naargelang de vordering der werken, gekocht worden in 3 afwerkingsstadia (schrappen wat niet past) :

Fase 1 : "winddicht". Dit omvat de grond, de ruwbouw gevoegd, het buitenschrijnwerk, het volledige dak, de diverse aansluitingen op de nutsvoorzieningen.

Fase 2 : Fase 1 en de electriciteitsuitrusting, de verwarmingsinstallatie, de sanitaire leidingen, het plakwerk en de chape.

Fase 3 : Fase 2 en de volledige sleutel op de deur afwerking.

2. Aannemers/basisakte/bouwvergunning/optie of verkoopsovereenkomst

Alle bouwwerken zullen uitgevoerd worden door de verkoper of de vaklui door hem aangeduid volgens de nauwkeurige plannen opgemaakt en ondertekend door de architect Yves Vandeginste, Langendamdreef, 8, 9880 Aalter, en het aangehechte lastenboek.

3. Termijnen/oplevering

Er wordt een bouwtermijn voorzien van 190 werkdagen voor de afwerking tot fase 1, 220 werkdagen voor de afwerking tot fase 2, en 240 werkdagen voor de afwerking tot fase 3, telkens te rekenen vanaf datum van bouwvergunning.

Deze termijnen kunnen ook nog verlengd worden volgens de voorwaarden hierna bepaald. Voor een gekozen afwerkingsgraad tot fase 1, bedraagt de totale schadevergoeding 15 euro per dag vertraging, 20 euro per dag voor fase 2 en 30 euro per dag voor fase 3 en dit vanaf de gerechtelijke ingebrekestelling per deurwaardersexploot.

De oplevering zal geschieden volgens de bepalingen der algemene voorwaarden hierna vermeld.

4. Notaris/BTW

De notariële akte zal, behoudens strijdige overeenkomst, verleden worden binnen de **3 maanden** na de ondertekening van de verkoopovereenkomst door notaris Pierre Paeps te Heirbaan 115, 1830 Machelen.

De kosten, rechten en erelonen van de aankoopakte zijn ten laste van de koper.

Onderhavige verkoop geschiedt onder het stelsel van de belasting op de toegevoegde waarde (BTW), die ten laste is van de koper.

5. Prijs/aflossingen

Fractie grond : (Excl registratierechten)

Bouwwerken : (Excl BTW)

Andere : // (Excl BTW)

TOTAAL :

Onderhavige verkoop wordt gesloten voor de prijs van (letters) :

De koper verplicht zich tot betaling van deze hoofdsom als volgt :

- a) 5 per honderd (.....), bij de ondertekening/omzetting van de verkoopovereenkomst. Indien er een optie betaald was, dient dit bedrag als een deel van het voorschot. Indien er een optie getekend is, wordt het optiegeld hiervan afgetrokken. Dit bedrag wordt door de koper gestort uiterlijk de volgende werkdag na datum van deze overeenkomst op rekeningnr 733 0261329 41 tnv IMMOPROMO NV, mededeling "voorschot woning lot **". Bij laattijdige betaling gelden dezelfde bepalingen als puntje C4. Voor de omzetting van optie naar verkoopovereenkomst, gelden de bepalingen van puntje A2.
- b) bij het verlijden der notariële akte en op die datum : de volledige waarde van de grond en de kosten vermeld in punt B.
- c) de gebouwwaarde volgens de schijven hierna bepaald.

Afwerking tot en met fase 1

- 20% bij het gieten van de vloerplaat niveau 0
- 20% bij het gieten van de vloerplaat niveau 1
- 20% bij het metsen van de dakpunten
- 20% bij het plaatsen van het dak
- 20% bij het plaatsen van het buitenschrijnwerk.

Afwerking tot en met fase 2

- 20% bij het gieten van de vloerplaat niveau 0
- 10% bij het gieten van de vloerplaat niveau 1
- 10% bij het metsen van de dakpunten
- 20% bij het plaatsen van het dak
- 10% bij het plaatsen van het buitenschrijnwerk.
- 10% na het plaatsen van de elektriciteitsleidingen
- 10% na het plaatsen van het plakwerk
- 10% na het plaatsen van de chape

Afwerking tot en met fase 3

- 20% bij het gieten van de vloerplaat niveau 0
- 10% bij het gieten van de vloerplaat niveau 1
- 10% bij het metsen van de dakpunten
- 10% bij het plaatsen van het dak
- 10% bij het plaatsen van het buitenschrijnwerk
- 10% na het plaatsen van de elektriciteitsleidingen
- 10% na het plaatsen van het plakwerk
- 10% na het plaatsen van de binnenvloeren
- 10% na het plaatsen van de keuken of de binnendeuren, welke het eerste wordt uitgevoerd.

Bij het betalen van de laatste schijf worden alle nog eventuele openstaande gedeelten betaald.

Op het ogenblik van de ondertekening van huidige overeenkomst zijn de werken uitgevoerd voor ..%, volgens het afbetalingsschema van **fase ****

Indien de koper hogere budgetten wenst voor een bepaald deel van de afwerking, worden deze supplementen voor 40% betaald bij de factuur van de 2^e schijf, 40% bij de 5^e schijf en voor 20% bij de laatste. Mocht de koper een slechte betaalgeschiedenis hebben bij de promotor, dan mag deze laatste eisen dat de supplementen integraal worden betaald bij toezegging van de supplementen door de klant. De klant zal hiervoor dus een factuur ontvangen, ofwel via de onderaannemer, ofwel via de promotor.

Enkel de prijs der bouwwerken is voor herziening vatbaar binnen de perken bepaald door het K.B. van 21 oktober 1971, waarbij de schommelingen van de lonen en de sociale lasten voor vijftig procent van de prijs in rekening komen, en de materialen voor dertig procent. De referentie indexen zijn deze geldend op datum van de verkoopovereenkomst. De herzieningsindexen voor de eerste factuur (zie schijven hierboven) zijn de gemiddelde waarden geldend tussen datum kompromis en datum eerste factuur, en voor de andere facturen worden de herzieningsindexen gehanteerd geldend op datum van de vorige factuur.

Enkel de verkoop onder fase 3 valt onder de Wet Breyne :

De wet van 3 mei 1993 houdende wijziging van de wet van 9 juli 1971 voorziet dat de verkoopsovereenkomst met betrekking tot te bouwen of in opbouw zijnde woningen, dient te vermelden, in een afzonderlijk lid, in andere en vette lettertekens, de volgende tekst :

De opdrachtgever heeft het recht 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 van de wet van 9 juli 1971 waarvan de tekst hierna volgt:

Artikel 7:

De overeenkomsten bedoeld in art.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 de uitgifte van de bouwvergunning en de voorwaarden van die vergunning vermelden, of de overeenkomst omtrent de opschortende voorwaarde van het bekomen van een bouwvergunning; in dit laatste geval dient de aanvrager van de bouwvergunning zich ertoe te verbinden zijn medecontractant in het bezit te stellen van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze vergunning en van de voorwaarden ervan, binnen de maand na de ontvangst van de 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 hieraan 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 vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van medeïgendom toegevoegd te worden.

De afwezigheid van deze bijlagen in de authentieke akte kan gedekt worden door de verklaring van de notaris, in deze akte, dat deze documenten in het bezit van de partijen zijn;

e) de totale prijs van het huis of van het appartement of in het desbetreffende geval de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding, alsmede de wijze van betaling opgeven; vermelden dat de prijs kan worden herzien;

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 de 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 artikelvermelde gegevens en stukken.

i) 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.

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

k) Artikel 12 :

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

m) Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisen van de wet van 20 maart 1991, 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 desbetreffende geval van de verbouwing of de uitbreiding; hetzij, bij ontbinding van het contract wegens niet-voltooiing, de terugbetaling van de gestorte bedragen.

n) 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.

6. Verplichtingen/bepalingen

De koper verbindt zich en zijn wettige erfgenamen of rechthebbenden onder welke titel ook hoofdzakelijk en op ondeelbare wijze tot al de verplichtingen opgenomen in deze akte.

Indien de koper nalaat, de notariële akte te ondertekenen binnen de termijn hiervoor voorzien, wordt de overeenkomst van rechtswege verbroken indien de verkoper dit verlangt en dit laat weten bij aangetekend schrijven gericht aan de koper.

Het voorschot wordt dan aanzien als verworven aan de verkoper als contractuele vergoeding wegens geleden schade. Deze contractuele vergoeding kan, onafgezien van de forfaitaire vaststelling ervan, verhoogd worden indien de verkoper kan aantonen dat de schade aanzienlijker is dan het bedrag van het voorschot.

Om te voldoen aan de wettelijke bepalingen erkent de koper sinds 15 dagen kennis te hebben van al de in deze verkoopovereenkomst vermelde gegevens en stukken. In geval van tegenstrijdigheid tussen de voorwaarden vermeld onder punt A (Overeenkomst) en B (Bijzondere Voorwaarden) enerzijds, en de voorwaarden vermeld onder punt C (Algemene Voorwaarden) anderzijds, gelden deze vermeld onder punten A en B.

7. Tussenkost van een makelaar : NIET VAN TOEPASSING

De koper verklaart op eer dat onderhavige overeenkomst werd afgesloten door bemiddeling van het agentschap (NIET IMMOPROMO) te en dat deze bemiddeling de effectieve oorzaak is van deze verkoop.

Ofwel :

De koper verklaart op eer dat onderhavige verkoop werd afgesloten rechtstreeks met de promotor zonder bemiddeling van een agentschap of makelaar.

B. BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. Buiten de overeengekomen prijs van de woning in de verkoopakte zal de koper bijdragen tot :

- a) De plaatsing-en aansluitingskosten van de particuliere water- en electriciteitstellers, TV-distributie , alsmede de aansluiting op het rioleringsnet (deze kosten houden de fysieke aansluitingen in en niet de kosten gepaard gaand met het openen van de abonnementen) (5650€+BTW)
- b) Deelname in de verkavelingsakte (400€+BTW)
- c) Architect en eventuele landmeting (fase 1 : 5900€+BTW, fase 2 : 6900€+BTW, fase 3 : 7900€+BTW). Dit ereloon omvat het opstellen van de bouwaanvraag conform de bepalingen van de promotor, een set plannen, de opvolging van de werken, de veiligheidscoördinatie. Extra werken gevraagd ter opvolging dienen apart verrekend te worden.
- d) Deze bedragen worden betaald via factuur bij het verlijden van de akte bij de notaris.

C. ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Uitvoeringstermijn

De woning moet ter beschikking gesteld worden van de koper binnen de termijn hiervoor bepaald.

Met ter beschikking stellen wordt bedoeld dat het verkochte privé-gedeelte voldoende is afgewerkt om gebruikt te kunnen worden overeenkomstig zijn bestemming (fase 3).

De termijn hiervoor zal nochtans kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de verkoper. Worden als dusdanig aanzien staking, zelfs gedeeltelijke,

heirkracht voortvloeiende uit oorlog, opstand, moeilijkheden met de verkeersdiensten, abnormale vertraging in de leveringen, ongunstige weersomstandigheden, in gebreke blijvende huidige eigenaar van de grond (in geval van recht van opstal), geschillen met buurtbewoners, enz... Deze opsomming is niet beperkend.

De verletdagen worden opgetekend in het register van de werf. De termijn zal verlengd worden met tenminste 15 dagen indien de koper veranderingen vraagt aan de bouwplannen en de keuze van materialen met betrekking tot zijn privatieven, tenzij anders overeengekomen. Het plaatsen van laminaat, parket, tapijt, linoleum kan pas geplaatst worden van zodra de chape voldoende droog is. Voor het drogen van de chape dient men minstens 3 maanden te wachten na het plaatsen ervan (afhankelijk van het seizoen). De voorlopige oplevering kan toch geschieden, zelfs indien de hierbovenvermelde vloeren nog niet geplaatst zijn (en desgevallend de trappen of binnendeuren bovenop die voorziene vloeren).

Indien er overeengekomen wordt dat bepaalde werken geen deel uitmaken van dit contract, mogen zij niet de datum van voorlopige oplevering verlaten. Ter voorbeeld : indien de koper kiest om de bevloering weg te laten uit dit contract (mits akkoord van de verkopers), dient de voorlopige oplevering te gebeuren alvorens de koper start met deze werken, zelfs indien hierdoor de keuken, binnendeuren, binnentrappen, enz nog niet geplaatst zijn (zie ook hoofdstuk oplevering). Doorgaans wensen de leveranciers van deze laatsten dat de vloeren reeds geplaatst zijn alvorens zij hun werken uitvoeren.

Ten slotte, mocht de koper niet stipt betalen, is het boetebeding in geval van vertraging niet meer van toepassing en zal de uitvoeringstermijn minstens verlengd worden met een zelfde aantal dagen als de vertraging in de betaling.

De verlenging van termijn is in geen geval een reden tot vernietiging der overeenkomst of tot het eisen van schadevergoeding buiten de contractueel voorziene.

De voorlopige oplevering stelt een einde aan de verschuldigde schadevergoeding voor vertraging in de uitvoering.

2. Plannen-Materialen

De verkoper en de architect hebben elk het recht aan de plannen deze veranderingen te brengen die zij nuttig en/of noodzakelijk zouden achten hetzij voor het verkrijgen van de bouwvergunning; hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische (vb aan- en afvoerbuizen, metingsfouten; afmeting schachten), wettelijke of esthetische aard, en dit op zowel de privatieve als op de gemeenschappelijke gedeelten.

Wanneer deze wijzigingen vijf per honderd van het geheel der waarde of van de afmetingen in min of meer niet overschrijden, geven zij geen aanleiding tot verrekening.

Ook aan de materialen mogen om dezelfde redenen veranderingen gebracht worden door de verkoper en de architect. Bovendien kunnen deze veranderingen ook voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enz...) of om reden van afwezigheid, faling, of onvermogen van de leveranciers of de aannemer of de onderaannemers.

Het lastenboek wordt aangehecht aan de verkoopovereenkomst.

De koper zal, overeenkomstig de bepalingen van het lastenboek, uitgenodigd worden in de keuze van bepaalde afwerkingsmaterialen.

3. Wijzigingen aangevraagd door de koper

De architect en/of promotor zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan. Deze wijzigingen zowel in werk als in keuze van materialen moeten het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke schriftelijke overeenkomst, rechtstreeks overeen te komen met de promotor, en op te maken binnen de door de verkoper vooropgestelde termijnen. Zij zijn in ieder geval ten laste van de koper. De promotoren hebben het recht om de koper ivm de wijzigingen rechtstreeks door te sturen naar de onderaannemer, welke dan buiten de promotoren om een contract zal opstellen.

Tot de voorlopige oplevering en de terbeschikkingstelling van het privaatief mogen werken enkel uitgevoerd worden door aannemers aangesteld door de algemene aannemer der werken en onder leiding en verantwoordelijkheid van deze laatste.

Zoals vermeld zal de voorziene uitvoeringstermijn verlengd worden met tenminste 15 dagen ingeval van wijzigingen of supplementaire werken gevraagd door de koper, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen met de algemene aannemer of met de promotor.

Zij mogen geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars veroorzaken.

De koper alleen is verantwoordelijk voor de door hem gevraagde of aangebrachte veranderingen.

4. Betalingen

Ieder eisbaar bedrag moet betaald worden op de vervaldag vermeld op de factuur, of indien geen vervaldag vermeld is, binnen de acht dagen na de vraag uitgaande van de verkoper. Na verloop van deze termijn is er van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd op basis van 1 percent per maand tot het ogenblik van de wettelijke betaling. Bovendien zal een schadevergoeding ten belope van 10% van het verschuldigd bedrag verschuldigd zijn, met een minimum van 50 Euro. In geval van betwisting wordt de bevoegde rechtbank aangeduid door Immopromo NV.

Aangezien de betalingen gewoonlijk eisbaar zijn volgens de verschillende stadia van afwerking, hetgeen vast te stellen is, zal het voldoende zijn, in geval van betwisting, een attest van de architect voor te leggen als bewijs dat de werken voldoende gevorderd zijn om alle mogelijke betwistingen dienaangaande te regelen.

Alle betalingen aan de verkoper moeten gebeuren in Euro door storting op zijn bankrekening of geldige, gedekte cheque.

Indien er meerdere kopers zijn van éénzelfde vastgoed zijn zij solidair en ondeelbaar verbonden, zo ook hun erfgenamen of opvolgers ten alle titel.

Gedurende de uitvoering der werken en tot de volledige afbetaling, is het de koper niet toegestaan zijn rechten af te staan zonder toelating van de verkoper .

Indien de koper niet betaalt binnen de 8 dagen volgend op het eerste betalingsverzoek per aangetekend schrijven van de verkoper, behoudt de verkoper zich het recht voor de werken te doen stilleggen tot op het ogenblik dat de eisbare sommen betaald zijn. De koper kan dan onder geen beding nog aanspraak maken op enige verdragingsvergoeding vanwege de promotoren.

De nadelige gevolgen van het niet naleven van de betalingsvoorwaarden en het daaruit voortvloeiende stilleggen der werken zijn uitsluitend ten laste van de koper en dit zonder afbreuk te doen aan mogelijke vervolgings- en uitvoeringsmaatregelen.

De koper zal alle kosten dragen die voortvloeien uit de niet naleving van zijn verbintenissen.

De koper ontzegt zich het recht bezit te nemen van zijn privé-gedeelte voor algehele betaling van de koopsom en de eventuele verrekeningen voor min- en meerwerken.

De verkoper is er niet toe gehouden het privaatief en/of de garage te leveren en de sleutels te overhandigen vooraleer de koper de prijs betaald heeft, overeenkomstig de betalingschaal, en de verrekeningen voor min- en meerwerken met de algemene aannemer geregeld zijn.

Elk uitstel, veroorzaakt door niet betalen van de prijs, is uitsluitend ten laste van de koper. Zo de koper de prijs niet betaalt, heeft de verkoper het recht, per aangetekend schrijven, zowel de aanzuivering van de schuld als het afhalen der sleutels binnen de dertig dagen te eisen. Blijft de koper hierna nog in gebreke, dan kan de verkoper de gerechtelijke verbreking van de overeenkomst vorderen, ten laste van de koper.

Ingeval van gerechterlijke verbreking zal de koper van rechtswege een schadevergoeding verschuldigd zijn ten belope van 20% van de totale koopsom, inclusief de gevraagde meerwerken.

Bij het verlijden van de authentieke akte van verbreking, zal de verkoper aan de koper de door deze laatste in uitvoering van de overeenkomsten betaalde sommen terugbetalen met aftrek van de schadevergoeding en de kosten van de authentieke akte van verbreking die ten laste van de koper vallen.

5. Hypothekeren-Vervreemding

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de schuldig gebleven koopsom gewaarborgd zijn door de ambtshalve inschrijving bij het overschrijven van de koopakte.

Ingeval van ontslag van inschrijving behoudt de verkoper het recht om steeds de conventionele inschrijving te vorderen. De kosten van de inschrijvingen en latere doorhaling zijn in ieder geval ten laste van de koper .

De koper mag zijn eigendom niet vervreemden of bezwaren met hypotheek voor volledige betaling behoudens schriftelijk akkoord van de verkoper.

Wenst de koper zijn eigendom in pand te geven als waarborg voor een lening ter betaling van de koopsom van zijn eigendom, dan dient het produkt van deze lening rechtstreeks uitbetaald te worden aan de verkoper en de geldschieter dient zich te verplichten tot deze rechtstreekse betaling. De aanvraag daartoe moet het bedrag van de lening en de tijdstippen der uitbetaling vermelden.

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

6. Oplevering

a) Voorlopige oplevering :

Wanneer de privaatieve gedeelten van het verkochte goed voldoende afgewerkt zijn om te worden gebruikt overeenkomstig hun bestemming (volgens gekochte fase van afwerking), zal er worden overgegaan tot de voorlopige oplevering zelfs wanneer nog onvolmaaktheden bestaan welke binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.

Worden als dusdanig aanzien het in gebruik nemen, zelfs tijdenlijk, het opnemen van de sleutels van het privé-gedeelte, het plaatsen van meubels, het uitvoeren van eigen werken en de volledige betaling van de totale koopsom zonder voorbehoud. In de andere gevallen zal de oplevering geschieden zoals bepaald door de wet, namelijk de verkoper zal de koper bij aangetekend schrijven uitnodigen om tegensprekelijk vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en de beschrijving der materialen.

Indien de chape niet voldoende droog is om de laminaat of parket te leggen, kan dit geen aanleiding geven tot het uitstellen van de voorlopige oplevering.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering.

b) Eindoplevering :

De koper zal voor de twaalfde maand na de voorlopige oplevering, de verkoper in kennis stellen per aangetekend schrijven van de opmerkingen welke hij nog te formuleren heeft in verband met de werken vermeld in het P.V. van voorlopige oplevering en in verband met eventuele verborgen gebreken welke sindsdien tot uiting gekomen zijn.

De verkoper dient na ontvangst van deze opmerkingen, zijn opmerkingen hierop te formuleren en zich akkoord te stellen met de koper over de uitvoeringsmodaliteiten der nog uit te voeren werken. Indien de verkoper nalaat binnen de drie maanden te antwoorden op de opmerkingen van de koper wordt hij verondersteld akkoord te zijn, tenzij het nieuwe opmerkingen betreft in verband met gebreken die zichtbaar waren op het ogenblik van de voorlopige aanvaarding en daardoor uitdrukkelijk en bij wet gedekt zijn.

Indien de koper daarentegen nalaat in de loop der hiervoor bepaalde termijn zijn opmerkingen te formuleren dan wordt hij verondersteld het appartement zonder voorbehoud definitief aanvaard te hebben.

7. Bezoeken van de werf

De koper heeft steeds het recht de vooruitgang der werken in zijn privaat te doen controleren door een deskundige van zijn keuze. Deze laatste zal dan in betrekking gesteld worden met de architect van het gebouw waar hij alle inlichtingen zal kunnen bekomen.

De tussenkomst van deze deskundige mag echter nooit enige vertraging medebrengen in de levering van de woning of de vooruitgang der werken.

De koper mag zich, mits voorafgaandelijke afspraak en vergezeld van de verkoper of van de werfleider, op de werf begeven. **Deze toegang heeft steeds plaats op eigen risico en zonder dat hij, in geval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen derden (de promotor, de algemene aannemer, de architect, veiligheidscoördinator ...).**

9. Onmogelijkheid van uitvoering

Indien de bouwvergunning wordt ingetrokken en er geen nieuwe vergunning binnen afzienbare tijd kan afgeleverd worden, dan wordt deze overeenkomst ontbonden.

De betaalde voorschotten worden dan integraal terugbetaald aan de kopers.

10. Ruimtelijke ordening

De verkoper wijst de koper op art.99 van het Decreet Ruimtelijke Ordening dd.18/5/1999, dat luidt 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;*
- 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, wagen of aanhangwagens*
 - c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of 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 woongelegenheden 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;*

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 zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veiligstellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

[Hierdoor kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:

- 1) vervangen van dakgebintes of dragend balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen:*
- 2) geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaand stenen.]*

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 openluchtrecreatieve 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.

De verkoper verklaart ook dat het appartement aan de nodige stedenbouwkundige voorschriften voldoet.

11. Bodemattest

De verkoper verklaart bij OVAM een bodemattest te hebben aangevraagd via de notaris. Dit zal overhandigd worden bij het verlijden van de akte.

11. Onderhoud der gebouwen

De eigenaar moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de Handleiding voor het Onderhoud van Gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf . Indien deze richtlijnen niet worden gevolgd en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen, zal de verkoper ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid terzake.

Van zodra alle werken uitgevoerd zijn, zal een postinterventiedossier worden opgemaakt. Een kopij hiervan zal op CD-ROM aan de klant worden overgemaakt.

12. Lastenboek & Plannen

Een kopij van het lastenboek en uitvoeringsplannen (A4) wordt bijgevoegd bij dit document.

D. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Deze verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde tot het bekomen van een lening voor dit gekochte goed. Indien de koper nalaat binnen 1 maand na ondertekening van deze overeenkomst een bewijs van 3 verschillende bankfirma's (vb ING, FORTIS, KBC) binnen te brengen en dit per aangetekend schrijven, dat een lening van max €, op een looptijd van min jaar met een mensualiteit van max € per maand ter aanschaf van vernoemd gebouw, niet kan toegestaan worden, vervalt deze opschortende voorwaarde stilzwijgend. Indien de opschortende voorwaarde vervuld is, worden de betaalde voorschotten integraal terugbetaald.

Ofwel

De opschortende voorwaarde tot het bekomen van een lening wordt hier niet toegepast.

E. HANDTEKENINGEN

Aldus werd tussen partijen overeengekomen en als bewijs daarvan werd deze verkoopsovereenkomst opgemaakt in drie exemplaren te op ..

Handtekening van de koper(s), voorafgegaan door de vermelding "gelezen en goedgekeurd"

Handtekening van de verkoper, voorafgegaan door de vermelding "gelezen en goedgekeurd"