



HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden. Dit reglement wordt binnen de maand neergelegd door de syndicus op de zetel van de vereniging.

Het kan slechts worden gewijzigd door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende worden geraadpleegd.

ARTIKEL 1 : Schilderen.

Het schilderen van de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de ramen, leuninggen, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus.

Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels dient met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw te geschieden.

De werken aan de privatieve delen, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar op zulke wijze dat het gebouw steeds een uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt.

Zij moeten zonder uitstel uitgevoerd worden als de algemene vergadering hiertoe besluit met de goedkeuring van de syndicus van het gebouw.

Ingeval van in gebreke blijven na een aangetekend schrijven dat acht dagen onbeantwoord is gebleven zal de syndicus van het gebouw de werken laten uitvoeren betreffende de privatieve delen op kosten, risico en gevaar van de eigenaars.

ARTIKEL 2 : Schoorsteen.

De syndicus zal de schoorstenen laten vegen, tenminste eenmaal per jaar, op kosten van de vereniging.

ARTIKEL 3 : Uitzicht.

Niets dat de stijl en de harmonie van het gebouw aangaat, zelfs indien het gaat om privatieve zaken, zal mogen gewijzigd worden dan bij beslissing van de algemene vergadering met een meerderheid van vier/vijfden van de stemmen.

Zulks geldt namelijk voor de ingangsdeuren van de appartementen en andere privatieve lokalen, voor de vensters, leuninggen, balkons en alle andere delen die zichtbaar zijn

vanop de straat of vanaf de gemene delen, en dit zelfs voor wat betreft de schilderwerken.

Aan de ramen van de verdiepingen zullen geen andere gordijnen en afschermingen mogen aangebracht worden dan deze aanvaard door de algemene vergadering, dit teneinde een verzorgd aspect te geven van het geheel van het complex.

Aan de vensters langs de straatzijde zullen gordijnen moeten aangebracht worden. Zij zullen doorzichtig moeten zijn en zullen de gehele breedte en hoogte van het venster moeten bekleden.

Er mag aan de gevels geen enkele windscherm, afdak, zonnescherm, uitwendig groot rolgordijn of in het algemeen geen enkel voorwerp aangebracht worden dat niet zou overstemmen met het model voorgeschreven door de algemene vergadering of om het even welke manier afbreuk zou doen aan de harmonie, de esthetiek of het eenvormig uitzicht van het gebouw.

De syndicus zal daartoe de nodige voorlichtingen moeten geven en controle uitoefenen.

De eigenaars mogen luiken, rolluiken of andere afschermmiddelen aanbrengen. Zij zullen van het model moeten zijn dat door de algemene vergadering wordt aangenomen.

De eigenaars zullen private draadloze posten van telefoon of T.V. mogen plaatsen.

Ook dienen zij zich, bij gebruik ervan, te schikken naar het politiereglement en ervoor te zorgen de andere eigenaars niet te verontrusten.

De telefoon mag aangelegd worden in de appartementen op kosten en risico's van de respectieve eigenaars. Deze draden en toegangen mogen niet aangelegd worden langs de voorgevel van het gebouw.

De eigenaars moeten de gemeenschappelijke televisie- of radio-antennes en/of aansluitingen gebruiken evenals de speciale leidingen voor de telefoon die voorzien zijn in het gebouw, met uitzondering van alle andere eigen leidingen van die aard.

Alle mede-eigenaars komen tussen in de kosten van alle distributiecontracten.

De medeëigenaars en bewoners zullen aan de vensters, op de terrassen en de balkons geen kentekens noch reclameborden, eetkastjes, linnen en andere voorwerpen zoals vogelkooien, keukenbenodigdheden en dergelijke mogen plaatsen, die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

De telefoonbel dient zo geplaatst te worden dat zij de andere bewoners niet stoort.

Iedere eigenaar is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn familieleden, kinderen of bedienden.

Handwritten marks at the bottom of the page, including a large 'f' and a signature.

Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigzame buizen aan te brengen. De gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden. Voor al deze aangelegenheden mag geen enkele gedoogzaamheid, zelfs met de tijd, een verworven recht worden.

ARTIKEL 4 : Doorgangen - overlopen.

De gemeenschappelijke delen, namelijk de inkomhall, de toegangsweg, de trappen en overlopen moeten altijd vrijgehouden worden ; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens, en andere voertuigen.

Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, beddegoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enz...

De tapijten, tafelkleden en beddegoed mogen slechts worden uitgeschud en geborsteld op de plaatsen en de uren bepaald door de algemene vergadering, beraadslagend met gewone meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 5 : Dieren.

De medeëigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen, ten titel van gedoogzaamheid, huisdieren mogen houden. Andere dieren zijn niet toegelaten.

Alle gedoogde dieren mogen in de gemene delen van het gebouw niet vrij rondlopen (-vliegen). Zij zullen in de gemene delen (halls, gangen, trappen, enzovoort) vastliggen aan de leiband en door de begeleider kort gehouden worden.

Indien de gedoogde dieren door lawaai, geur, bevuiling, ziekte of wat ook, in het gebouw een oorzaak zouden zijn van onrust, vrees voor besmetting verwekken, niet voldoen aan de normaal gestelde eisen van hygiëne, of wanneer zij door hun gedrag de medebewoners hinderen in hun residentieel leven, dan komt de gedoogzaamheid in het gedrang. De algemene vergadering zal zich uitspreken over het verder al dan niet behouden van het dier in de residentie.

De beslissing van algemene vergadering wordt per aangevend schrijven medegedeeld aan de eigenaar van het dier en aan de eigenaar-verhuurder van het appartement zo het om een verhuurd appartement gaat.

Vanaf de datum van betekening heeft de houder van het dier zeven dagen tijd om zich naar de uitspraak te schikken.

Het niet naleven van de uitspraak heeft voor gevolg dat de houder van het dier een boete zal betalen van duizend frank per dag per dier, te rekenen vanaf de zevende dag na de betekening.

ARTIKEL 6 : Rust - Welvoeglijkheid.

De mede-eigenaars, hun huurders, bedienden en bewoners van de eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerlijke wijze en ervan genieten als een goede huisvader.

Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze van de leden van hun familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

Geen enkel abnormaal gerucht mag gemaakt worden. Het gebruik van muziekinstrumenten en van radio, T.V., platen-speler en C.D. is toegelaten, doch op uitdrukkelijke voorwaarde de werking van deze toestellen en instrumenten zodanig te regelen dat ze de andere bewoners van het gebouw niet storen.

Indien in het gebouw gebruik gemaakt wordt van elektrische apparaten die storingen teweegbrengen, zullen deze apparaten voorzien dienen te worden van toestellen die deze storingen uitschakelen of ten minste verzachten, en wel op zulke wijze dat zij de goede radiofonische en televisie-ontvangst niet schaden.

Geen enkele motor mag in het gebouw geplaatst worden, met uitzondering van de apparaten nodig voor het reinigen en boenen, installaties en de motoren van de huishoudelijke apparaten (frigo's, mixers, enzovoort).

ARTIKEL 7 : Handel - vrij beroep.

Er mag in het gebouw geen handel worden gedreven, behoudens op het gelijkvloers waar eventueel een handels- winkelruimte voorzien is. De handelsactiviteiten mogen nooit de rust van de bewoners storen, bijvoorbeeld door reuk of lawaai.

Zijn evenwel verboden :

- elke handel in vis en vlees, handel in dieren, frituur als dusdanig, en in het algemeen, elke handel die onwelriekende geuren verspreidt ;

- bar, snack-bar, dancing, night-club, privé-club, lunapark, muziekwinkel, en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt.

Het is de eigenaars van het handelsgeljkvloers toegelaten, mits zij een vergunning aanvragen en bekomen en mits akkoord van de algemene vergadering, een deel van de stoep in te nemen voor het uitbreiden van het handelslokaal en dit langs de openbare weg.

De andere privatieve delen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen ; ze mogen ook tot de uitoefening van een vrij beroep worden gebruikt.

Geneesheren mogen hun beroep in de gebouwen niet uitoefenen zo ze specialisten zijn van besmettelijke ziekten.

Het uitoefenen van een vrij beroep in de gebouwen mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.

Indien de uitoefening van een vrij beroep in de gebouwen talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de trap, kan de verhouding van de gemeenschappelijke lasten voor dit appartement worden verhoogd bij beslissing van de algemene vergadering met gewone meerderheid van stemmen.

ARTIKEL 8 : Publiciteit.

Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen ; geen enkel opschrift mag worden aangebracht op vensters en balkons, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhall en doorgangen.

Het is toegelaten op de ingangdeur van het appartement een plaat aan te brengen met de naam van de bewoner. Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, naar het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der medeëigenaars ; deze plaat zal de naam van de bewoner vermelden en het nummer van de privatieve kavel.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken ; hierop mag de naam van de titularis worden aangegeven, evenals de verdieping waar zich de privatieve kavel bevindt ; deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging der medeëigenaars.

ARTIKEL 9 : Opslag van stoffen.

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen.

ARTIKEL 10 : Schoonmaken.

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door een of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

ARTIKEL 11 : Water - electriciteit - gas.

Het individueel verbruik van koud en warm water, electriciteit en gas wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij de waterdienst, zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus worden onderschreven.

ARTIKEL 12 : Televisieantenne.

Het plaatsen van private antennes is verboden, behoudens

bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der medeëigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

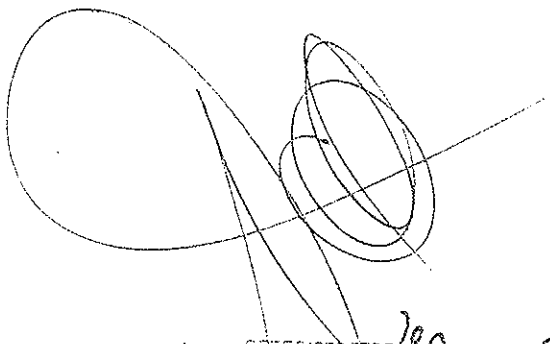
ARTIKEL 13 : Verhuizingen.

Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, moeten worden verhuisd langs de trap of opgehezen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer.

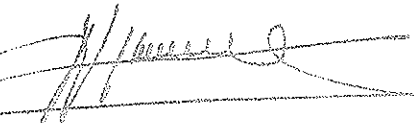
De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer.

INHOUDSTAFEL HUISHOUELIJK REGLEMENT.

Artikel 1	: Schilderen.
Artikel 2	: Schoorsteen.
Artikel 3	: Uitzicht.
Artikel 4	: Doorgangen - overlopen.
Artikel 5	: Dieren.
Artikel 6	: Rust - welvoeglijkheid.
Artikel 7	: Handel - vrij beroep.
Artikel 8	: Publiciteit.
Artikel 9	: Opslag van stoffen.
Artikel 10	: Schoonmaken.
Artikel 11	: Water - elektriciteit - gas.
Artikel 12	: Televisieantenne.
Artikel 13	: Verhuizingen.



GEVEEST BEFFLES GLADEN GENVOCCEN
 30 NOVEMBER 1994
 SER. 6 BLAD 33 BLAD 89 VAK 6
 ONTVANGEN;



ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN BIJ VERKOOP VAN OP TE RICHTEN OF IN OPBOUW ZIJNDE PRIVATIEVEN IN DE RESIDENTIE "RIVIERA", te Knokke-Heist (Knokke), Nellenslaan, nummer 176-178.

1. WETTELIJKE REGELING.

De bepalingen van de wet van 3 mei 1993 tot wijziging van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen zijn van toepassing.

2. EIGENDOMSOVERDRACHT-AFWERKING-RISIKO.

De verkoop begrijpt het verkochte goed in zijn toekomstig afgewerkte staat, kant en klaar, dus inbegrepen de nog uit te voeren bouwwerken en overeengekomen inrichting. Het goed wordt verkocht voor vrijen zuiver van alle bevoorrechte of hypothekaire inschrijvingen en belemmeringen. De bouwheer verbindt zich tot het afwerken van het goed volgens de regels van het vak overeenkomstig de plannen en het lastenkohier. De rechten van de verkoper op de grond en deze op de opstallen gaan dadelijk op de koper over. De eigendomsovergang van de nog te bouwen opstallen geschiedt naarmate de bouwstoffen in het gebouw zullen worden geplaatst of verwerkt.

Het risico bedoeld bij de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek gaat over op de koper vanaf de voorlopige oplevering van het verkochte goed.

3. UITGESLOTEN WAARBORGEN - AANSPRAKELIJKHEID.

De koper verklaart het aangekochte goed wel te kennen en stelt zich tevreden met de hem gegeven beschrijving.

Het goed wordt verkocht met al zijn voordelige en nadelige erfdienstbaarheden, en zonder enig mogelijk verhaal omwille van het eventueel verschil in de oppervlakte met de werkelijke maat al overtrof dit één/twintigste. Indien het verkochte goed geheel of gedeeltelijk tenietgaat door een gebrek in de bouw, zelfs door ongeschiktheid van de grond, is de bouwheer zoals een architect en een aannemer gedurende tien jaar aansprakelijk tegenover de koper en zijn rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden en dit vanaf de datum van de voorlopige oplevering.

4. UITVOERINGSTERMIJN.

Het privatief moet ter beschikking gesteld worden van

de koper binnen de termijn in de overeenkomst bepaald, d.w.z. dat het voldoende is afgewerkt om gebruikt te worden overeenkomstig zijn bestemming. De termijn 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, oorlog, opstand, moeilijkheden met de verkeersdiensten, vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, en andere.

Deze opsomming is niet beperkend. De termijn zal eveneens verlengd worden indien de koper veranderingen vraagt aan de bouwplannen. Tenslotte speelt de sanctie der termijn niet ingeval de koper niet stipt betaalt. De tijdelijke onderbreking brengt een verlenging mee van de termijn, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen. Wat betreft de regendagen, deze zullen opgetekend worden in het register van de werf, tegengetekend door de architect.

5. PLANNEN-MATERIALEN.

De bouwheer en de architect hebben elk het recht aan de plannen veranderingen te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, om redenen van artistieke, technische of esthetische aard. Zolang deze wijzigingen 5 % van het geheel der waarde of van de afmetingen van de bouwwerken in min of meer niet overschrijden, geven zij geen aanleiding tot verrekening. Deze veranderingen zijn slechts mogelijk op verslag van de architect. Zij worden ter kennis gebracht van de koper.

De gebruikte materialen mogen ook, om zelfde redenen, vervangen worden. Bovendien kunnen deze veranderingen ook voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de levering, enz.) of om reden van faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers. Ook deze veranderingen worden ter kennis gebracht van de koper.

6. WIJZIGINGEN GEVRAAGD DOOR DE KOPER.

De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering hiervan. Deze wijzigingen zowel in de constructie als in keuze van materialen, moeten het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke schriftelijke overeenkomst. Zij zijn in ieder geval ten laste van de koper. De koper alleen is verantwoordelijk voor de door hem gevraagde of aangebrachte veranderingen.

7. BETALINGEN.

Ieder eisbaar bedrag moet betaald worden binnen de vijftien dagen na de vraag uitgaande van de verkoper. Na verloop van deze termijn is er van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd op voet van 10 % per jaar.

8. INGENOTTREDING-LASTEN.

Vanaf de voorlopige oplevering, in zover de prijs volledig betaald werd, zal de koper het genot hebben van het door hem aangekochte goed maar tevens de verplichting vanaf hun eisbaarheid alle belastingen, lasten en taksen, waaraan het goed onderworpen is of worden zal, te dragen.

Het aandeel in de lasten van de gemeenschappelijke delen zal dienen gedragen te worden vanaf de dag dat de eerste mede-eigenaars hun privaatief betrekken.

Eventuele voorverwarming is insgelijks ten laste van de koper. De bouwheer draagt echter niet bij in de algemene kosten voor wat betreft de niet verkochte en nooit bewoonde privatieven maar enkel zo gauw het privaatief voor het eerst bewoond wordt.

9. HYPOTHEKEREN-VERVREEMDING.

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de schuldig gebleven koopsom gewaarborgd zijn door de ambtshalve inschrijving. Ingeval van ontslag van inschrijving, behoudt de verkoper het recht om steeds deze inschrijving te vorderen. De kosten van de inschrijvingen en latere doorhaling zijn in ieder geval lastens de koper.

Voor de voorlopige oplevering en zolang de totale prijs, kosten en laste niet zijn betaald, zal de koper het gekochte goed niet mogen vervreemden of verpanden, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de verkoper.

Indien de koper het gekochte goed wenst te hypothekeren dient de kredietinstelling er zich toe te verbinden de gelden voortkomende van de lening bij voorrang aan te wenden tot de betaling van het saldo van de koopsom.

Deze bepalingen gelden als essentiële voorwaarden van de verkoop en bij niet-naleving ervan door de koper, zal de verkoper de ontbinding van de verkoop kunnen vragen, onafgezien zijn recht op schadevergoeding en intresten.

10. OPLEVERING.

De oplevering zal geschieden als volgt :

A. Privatieve gedeelten.

Voorlopige oplevering.

Zodra de privatieve gedeelten van hun kavel in voldoende staat van afwerking zijn (ongeacht kleine herstellingen of aanpassingswerken), nodigt de bouwheer de koper uit om tot de voorlopige oplevering van die gedeelten over te gaan.

Het proces-verbaal van oplevering wordt opgemaakt in aanwezigheid van de architect en door hem en beide partijen ondertekend. Het bevat de opsomming van de zaken die niet aanvaard werden omdat zij of nog niet of niet goed uitgevoerd zijn.

Na ondertekening van dit proces-verbaal en na verrekening van de min- of meerwerken zal de oplevering van de kavel geschieden door overhandiging van de sleutels.

Eindoplevering.

De eindoplevering, die op dezelfde wijze geschiedt als de voorlopige oplevering, mag niet plaatshebben 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. Gemeenschappelijke gedeelten.

De voorlopige en eindoplevering van de gemeenschappelijke gedeelten geschieden eveneens schriftelijk op tegenspraak en in aanwezigheid van een architect.

Elke weigering om tot enige oplevering over te gaan wordt, samen met de redenen waarop zij steunt, ter kennis van de bouwheer gebracht bij middel van een ter post aangetekende brief.

11. TERMIJNEN.

De leveringstermijn bedraagt 400 werkdagen te rekenen vanaf de aanvang van het werk.

Bij gebrek aan levering binnen deze termijn zal de koper, behoudens overmacht, een vergoeding ontvangen van vijfhonderd frank per dag, te rekenen van de ingebrekestelling bij aangetekende brief.

12. Ingeval de koper uitstel van betaling krijgt, is hij gehouden wissels te overhandigen voor dit bedrag. De afgifte van deze wissels geldt echter niet als betaling, aangezien het slechts een kredietmiddel is en houdt geen schuldvernieuwing in.

13. De koper heeft het recht de vooruitgang der werken te zien nagaan 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 een deskundige mag echter nooit enige

vertraging medebrengen in de oplevering of de vooruitgang van het werk.

14. De erelonen van de architect van het gebouw zijn in de verkoopprijs begrepen. Blijven echter ten laste van de koper de erelonen van de architecten door hem gelast met versieringswerken of met wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen.

15. De koper ontzegt zich het recht bezit te nemen van zijn woning voor algehele betaling van de koopsom.

Anderzijds heeft de bouwheer het recht het werk stop te zetten indien de koper niet stipt tot betaling overgaat.

16. PRIJS.

a) BETALINGSSCHIJVEN :

De constructiewaarde van een appartement is opeisbaar als volgt :

- * 10 % bij de aanvang van het leggen van de vloerplaat van de kelderverdieping.
- * 10 % bij de aanvang van het leggen van de vloerplaat van het gelijkvloers.
- * 10 % bij de aanvang van het leggen van de vloerplaat op de eerste verdieping.
- * 10 % bij de aanvang van het leggen van de vloerplaat op de tweede verdieping.
- * 10 % bij de aanvang van het leggen van de vloerplaat op de derde verdieping.
- * 10 % bij de aanvang van het leggen van de vloerplaat op de vierde verdieping.
- * 10 % bij de aanvang van de dakverdieping.
- * 10 % bij de plaatsing van de buizen sanitair, centrale verwarming en elektriciteit.
- * 10 % bij de aanvang van de pleisterwerken.
- * 5 % bij de plaatsing van het binnenschrijnwerk.
- * 5 % bij de oplevering en voor afgifte van de sleutels.

Iedere schijf telkens te verhogen met de verschuldigde B.T.W.

b) BETALINGSWIJZE.

De koopsom is betaalbaar als volgt :

- bij de ondertekening van de notariële akte aankoop de integrale betaling van de grondwaarde, onder aftrek van het voorschot.

- de waarde van de op deze datum opgerichte constructies volgens de schijven hierboven bepaald.

- het saldo naarmate de vooruitgang der werken volgens de hierboven bepaalde schijven.

c) De prijs van de gebouwen is vast en niet voor herziening vatbaar.

d) Alle kosten, rechten en honoraria betreffende de notariële akte aankoop, het aandeel in de kosten van de basisakte, de belasting over de toegevoegde waarde en de taks voor bouw en herbouw, komen ten laste van de koper.

Alle veranderingen in het thans in voege zijnde B.T.W.-tarief, hetzij verhoging, hetzij verlaging, en alle tegevoetkomingen van overheidswege onder vorm van toelage, teruggave of anderszins zijn uitsluitend in voor- of nadeel van de koper.

17. WONINGBOUWWET.

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

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

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

b bis) vermelden of de koper of opdrachtgever de overeenkomst al dan niet afhankelijk maakt van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering voor een minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden ; deze opschortende voorwaarde kan nooit langer gelden dan drie maanden, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de overeenkomst ;

c) de nauwkeurige beschrijving inhouden van de privatieve en van de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst ;

d) als bijlage, de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken omvatten van de werken waarop de overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee 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 vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van medeëigendom 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 dokumenten in het bezit van de partijen zijn ;

e) de totale prijs van het huis of van het appartement of, in het desbetreffende geval, de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding alsmede de wijze van betaling opgeven ; vermelden dat de prijs kan worden herzien. Deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid ;

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

f) de aanvangdatum 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.

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.

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 eisen van de wet van twintig maart negentienhonderd één en negentig, 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.

Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisen van de wet van twintig maart negentienhonderd één en negentig,

Handwritten signature and initials at the bottom left of the page.

zoals bepaald in voorafgaande alinea, niet voldoet, is hij ertoe gehouden te waarborgen hetzij de voltooiing van het huis of van het appartement, of in het desbetreffende geval, van de verbouwing of de uitbreiding, hetzij, bij ontbinding van het kontrakt 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.

18. Ingeval van geschillen is alleen de rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge bevoegd.

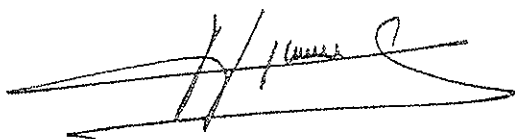
19. De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer, de architect en de promotor begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

20. De koper geeft zo voor zichzelf als voor zijn rechtsopvolgers onherroepelijk volmacht aan de Naamloze Vennootschap "IMBO-VY" teneinde voor hem en in zijn 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.

21. De bouwheer is geen erkend aannemer voor wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft. Hij heeft een waarborg gesteld tot voltooiing van de gebouwen.

22. De bouwheer erkent een overzicht en de basisvoorwaarden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting overhandigd te hebben.

Ne varietur getekend te Izegem, op 26 augustus 1999, om gehecht te blijven aan de basisakte van de Residentie "RIVIERA" verleden op zelfde datum voor notaris Alfons LOONTJENS, te Izegem.



REPUBLICAINE AAR
 DE WILDE 30
 30 AUGUSTUS 1999
 30 BLA 89
 ONTVANGEN

