

1 In de Universitaire Faculteit Sint-Aloysius  
2 Voor ons, Paul MARCHANDISE, geassocieerd notaris, en Meester Véronique  
3 LATOUR, notaris met standplaats te Doornik,  
4 ZIJN VERSCHENEN :

5 ENERZIJD

6 De naamloze vennootschap « **IMMOLOTI** », met zetel te Leuven,  
7 Lejeunelaan 13, ingeschreven in het handelsregister van Leuven onder nummer  
8 415.752 en voor de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder nummer  
9 818.472.450.

10 Vennootschap opgericht bij akte verleden voor notaris Juste JACQUES te  
11 Brussel op twintig april negentienhonderd achtenzeventig, bekendgemaakt in de  
12 Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negentwintig april negentienhonderd  
13 achtenzeventig onder nummer 1209-22.

14 De statuten werden meermaals gewijzigd en voor de laatste maal op elf  
15 december tweeduizend en één blijkens proces-verbaal opgesteld door notaris Juste  
16 JACQUES, voornoemd, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van  
17 twintig januari tweeduizend en twee onder nummer 20020120-282.

18 Hier vertegenwoordigd door de heer Gustave Jean-Marie Nayez,  
19 identiteitskaartnummer 1765990387, met woonplaats te Brussel, Hoogstraat 100,  
20 krachtens een volmacht verleden voor notaris Juste JACQUES, voornoemd, op dertien  
21 oktober tweeduizend en vier, waarvan een uitgifte zal gehecht blijven aan een uitgifte  
22 dezer.

23 - Hierna genoemd « **de verkoper** ».

24 EN ANDERZIJD:

25 Juffrouw Anne-Catherine Marcelle Xavier Marie Joseph **MALSHERBE**,  
26 geboren te Bastogne op twintig januari negentienhonderd achtenvijftig, met  
27 woonplaats te Sint-Lambrechts-Woluwe, Zonnestraat 230 (nationaal nummer 58.01.20  
28 052-65), ongehuwd.

29 - Hierna genoemd « **de koper** ».

30 **VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

31 De grond en de te bouwen constructies werden, overeenkomstig de wet, onder het  
32 stelsel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid gebracht bij akte  
33 inhoudende de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van  
34 interne orde van het op te richten gebouw, verleden voor notaris Paul Marchandise,  
35 voornoemd, op achttien november tweeduizend en vijf, overgeschreven op het vijfde  
36 hypotheekkantoor van Brussel op twintig december tweeduizend en vijf onder de  
37 referentie TI-2005/12/20-5785.

38 Na deze uiteenzetting hebben comparanten ons ondergetekende notarissen  
39 verzocht om hun authentieke akte te verlenen van de volgende overeenkomst:

40 De verkoper verklaart bij deze verkocht en overgedragen te hebben, onder de  
41 gewone waarborg als naar recht en voor vrij en zuiver van eender welke schulden en  
42 bevoorrechte en hypothecaire schulden en lasten aan de koper, hier tegenwoordig en  
43 verklarende te aanvaarden:

44 Het hierna beschreven onroerend goed :

45 **GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE**

46 Op een perceel grond gelegen aan de Renaissancelaan, ten kadaster gekend  
47 volgens titel sectie C nummers 145N en 145M, groot volgens meting één hectare  
48 vierentachtig are negen centiare:

49 In een in oprichting zijnde appartementsgebouw ...

50

51 [*wordt geacht correct te zijn: beschrijving van het gebouw, appartement met*  
52 *privatieve en gemeenschappelijke delen* ]

53

54

### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

De verkoper verklaart eigenaar te zijn van de grond omdat hij hem verkregen heeft van de naamloze vennootschap « TAYLOR » krachtens akte verleden op achttien augustus negentienhonderd zevenennegentig voor notaris Paul Marchandise, voornoemd, overgeschreven.

De koper zal zich moeten vergenoegen met de oorsprong van eigendom die voorafgaat en zal geen andere titel kunnen eisen dan een afschrift dezer.

### **ALGEMENE VOORWAARDEN**

Huidige verkoop heeft plaats onder de lasten, clausules en voorwaarden hernomen onder de titel "algemene voorwaarden", hernomen in de statuten van mede-eigendom van het gebouw in oprichting en bovendien onder de volgende voorwaarden:

#### **1 – Eigendom en genot.**

De eigendomsoverdracht van de aandelen in de grond en van de er opgerichte bouwwerken geschiedt op heden.

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

De koper zal eigenaar worden van de te bouwen opstallen naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst en verwerkt. De overgang van de risico's voorzien door de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek gebeurt slechts bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, welke voorzien is vóór de voorlopige oplevering van de privatieve delen.

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

#### **2 - Oppervlakte**

De eventueel hierboven uitgedrukte oppervlakte is niet gewaarborgd. Zelfs indien de oppervlakte meer dan een twintigste verschilt met de werkelijke oppervlakte zal dit ten bate of ten laste zijn van de koper zonder enige wijziging van de prijs.

#### **3 - Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht met al de voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het kunnen bevoor- of benadelen. Het staat de verkrijger vrij ze in zijn voordeel in te roepen of er zich tegen te verzetten op eigen risico, zonder tussenkomst van of verhaal tegen de verkoper, zonder dat dit beding nochtans aan eender wie meer rechten kan verschaffen dan hij er al zou hebben krachtens rechtmatige en niet verjaarde titels.

#### **4 - Staat**

91 Het goed wordt verkocht en zal afgeleverd worden in de staat weergegeven op  
92 het plan en de beschrijving van de werken behoudens de afwijkingen voortvloeiende  
93 uit onderhavige akte.

94 **5 - Verzekering.**

95 Tot aan de voorlopige oplevering is de brandverzekering onderschreven door  
96 de aannemer.

97 Vanaf de voorlopige oplevering zal de brandverzekering afgesloten worden  
98 door de tussenkomst van de syndicus. De verkoper verbindt er zich toe om de eerste  
99 algemene vergadering bijeen te roepen vóór deze voorlopige oplevering.

100 **6 – Gebruik**

101 De verkoper verklaart dat het verkochte goed vrij van gebruik zal zijn bij de  
102 voorlopige oplevering.

103 **7 – Prijs.**

104 De huidige verkoop is toegestaan en aanvaard voor de hoofdsom van  
105 **vierhonderddertigduizend euro (430.000,00 EUR).**

106 De prijs is als volgt samengesteld:

107  
108 *[wordt geacht correct te zijn : uitsplitsing van prijs voor gebouwen (onder BTW-*  
109 *stelsel), infrastructuurwerken en grond, zowel voor appartement als voor de parking]*  
110

111 De partijen verklaren dat de prijs waarvan hierboven sprake vast en definitief  
112 is, hetgeen overeenstemt met een herzienbare intrestvoet van nul percent.

113 **8 – Betaling:**

114 De voormelde prijs is als volgt te betalen:

115 De prijs van de gebouwen is betaalbaar in functie van de vordering van de  
116 bouwwerken en volgens de hierna vermelde schaal :

117  
118 *[wordt geacht correct te zijn : schaal van betaling van de prijs]*  
119

120 Een attest van de stand van afwerking opgemaakt door de architect zal gehecht  
121 worden aan iedere factuur en zal als voldoende bewijs gelden voor de opeisbaarheid  
122 door de verkoper van de aan de koper gevraagde gedeeltelijke betaling.

123 Daarenboven dient de Belasting over de Toegevoegde Waarde betaald te  
124 worden op iedere gefactureerde gedeeltelijke betaling en deze is tezelfdertijd ten laste  
125 van de koper.

126 De verkoper erkent ontvangen te hebben van de koper:

127 a) de **prijs van de grond**, hetzij vierentachtigduizend vijfhonderd drieënnegentig euro  
128 (84.593,00 EUR) bij het afsluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst.

129 b) het **aandeel in de infrastructuurwerken**:

130 - voor wat betreft het appartement : ten belope van vijfenvijftig procent, hetzij  
131 tweeduizend drieënvijftig euro en vijftien cent (2.053,15 EUR) ;

132 - voor wat betreft de parking : ten belope van vijfenveertig procent, hetzij  
133 zesenzeventig euro en vijftig cent (76,50 EUR) ;

134 Hetzij een totaal van tweeduizend honderdneuentwintig euro en vijfenzestig cent  
135 (2.129,65 EUR), verhoogd met de Belasting over de Toegevoegde Waarde, hetzij  
136 vierhonderdzevenenveertig euro en drieëntwintig cent (447,23 EUR).

137 c) de **prijs van de bouwwerken** :

138 - voor wat het appartement betreft: ten belope van vijftig procent, hetzij  
139 honderdnegenenzeventigduizend vijfhonderd en negen euro en vijftig cent  
140 (179.509,55 EUR) ;

141 - voor wat de parking betreft : ten belope van vijftig procent, hetzij  
142 zesduizend achthonderd en vijf euro en vijftig cent (6.805,35 EUR);

143 Hetzij een totaal van honderdzesentachtigduizend driehonderd veertien euro en  
144 negentig cent (186.314,90 EUR), verhoogd met de Belasting over de Toegevoegde  
145 Waarde, hetzij negenendertigduizend honderd zesentwintig euro en dertien cent  
146 (39.126,13 EUR).

147 Op heden,

148 **WAARVAN VOLLEDIGE EN DEFINITIEVE KWIJTING**

149 Een kopie van de goedkeuring door architect Geert van Overschelde  
150 betreffende de thans te betalen schijven, zal hier aangehecht blijven.

151 **9 – Kosten**

152 Buiten de prijs zal de koper de aktekosten moeten betalen, de Belasting over de  
153 Toegevoegde Waarde op de bouwwerken, de registratierechten op de grond alsmede  
154 zijn aandeel in de kosten van de statuten, aandeel vastgesteld op  
155 zeshonderdachtendertig euro en veertig cent (638,40 EUR).

156 De erelonen van de architecten, studie bureaus en vastgoedmakelaars, alsmede  
157 de bouw taksen en kosten van aansluiting op het rioleringsnetwerk zijn in de  
158 verkoopprijs inbegrepen.

159 **VERDELING - STEDENBOUW**

160

161 *[alle stedenbouwkundige clausules worden geacht aanwezig en correct te zijn ]*

162

163 **VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING**

164 De wijze van oplevering is aangeduid in de statuten van mede-eigendom  
165 verleden voor notaris Paul Marchandise voornoemd op achttien november tweeduizend  
166 en vijf. De termijn voor levering van het bij deze verkochte goed loopt tot uiterlijk  
167 dertig juni tweeduizend en zes. Bij overschrijding van deze termijn zal van rechtswege  
168 een forfaitaire schadevergoeding betaald worden van vijftig euro per  
169 kalenderdag. Deze schadevergoeding omvat de normale huurprijs die de koper zou  
170 kunnen ontvangen bij verhuring van het aangekochte goed.

171 **VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE PROMOTOR/VERKOPER**

172 Overeenkomstig artikel 6 van de Wet Breyne, is de verkoper na de voorlopige  
173 oplevering solidair aansprakelijk met de architect en de aannemers voor de  
174 gebreken waarvoor zij aansprakelijk zijn krachtens de artikelen 1792 en 2270 van het  
175 Burgerlijk Wetboek.

176 De waarborg verschuldigd door de verkoper als gevolg van vorige alinea komt  
177 ten goede aan de opeenvolgende eigenaars van het verkochte goed. De vordering kan  
178 echter slechts tegen de oorspronkelijke verkoper ingesteld worden.

179 **BORGSTELLING – WAARBORG TOT VOLTOOIING**

180 De partijen verklaren ons af te zien van de voltooiingswaarborg en ontslaan  
181 ondergetekende notarissen van alle aansprakelijkheid terzake.

182 **MEDEEIGENDOM**

183 1.- De koper moet zich gedragen naar alle bepalingen van de statuten van  
184 mede-eigendom en van het voormeld reglement van interne orde waarvan hij kennis

185 heeft omdat hij er heden een kopie van ontvangen heeft en waarvan de inhoud geacht  
186 wordt hierin volledig te zijn overgenomen.  
187 Dit zal in het bijzonder gelden voor wat betreft de bijzondere voorwaarden en  
188 erfdienstbaarheden opgenomen in voormelde statuten en uit hoofde waarvan de koper  
189 zuiver en eenvoudig in de plaats zal gesteld worden in al de rechten en verplichtingen  
190 van de verkoper en dit zonder enig verhaal tegen hem.

191 2.- Alle overdragende of verklarende akten van eigendom en van genot zullen  
192 de uitdrukkelijke melding moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbenden kennis  
193 hebben van de statuten van mede-eigendom en van het reglement van interne orde en  
194 dat ze in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen die er uit  
195 voortvloeien door het loutere feit eigenaar, bewoner of houder te zijn van eender welk  
196 recht op eender welk deel van het gebouw.

#### 197 **BODEMSANERING**

198

199 *[alle clausules betreffende bodemsanering worden geacht aanwezig en correct te zijn ]*

200

201

#### **ONTSLAG VAN INSCHRIJVING**

202

202 De hypotheekbewaarder wordt ontslagen van het nemen van enige ambtshalve

203

203 inschrijving krachtens deze akte, uit welken hoofde het ook weze.

204

#### **WOONSTKEUZE**

205

205 Ter uitvoering dezer kiezen de partijen woonst in hun respectievelijke

206

206 voormelde maatschappelijke zetel of woonplaats.

207

#### **BEVESTIGING VAN IDENTITEIT EN BURGERLIJKE STAAT**

208

208 Ondergetekende notaris bevestigt de burgerlijke staat van de koper, op zicht

209

209 van de door de wet vereiste stukken, en meer in het bijzonder op zicht van het

210

210 rijksregister.

211

#### **VERKLARINGEN VOORZIEN DOOR DE WET BREYNE**

212

212 Overeenkomstig de wet van negen juli negentienhonderd éenenzeventig

213

213 gewijzigd door de wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig, hebben de

214

214 verschijners ons verzocht het volgende te akteren :

215

215 1° dat na onderzoek door de ondergetekende notarissen, de partijen in het bezit zijn

216

216 van :

217

217 - de nauwkeurige plannen en de bestekken van de werken ondertekend door een

218

218 tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect;

219

219 - de gewestelijke overheidstegemoetkomingen waarvan de partijen verklaren

220

220 het bestaan te kennen; deze zijn aangehecht gebleven aan de verkoopsovereenkomst.

221

221 2° dat zij sinds vijftien dagen een perfecte kennis hebben van de gegevens en

222

222 documenten hernomen onder artikel 7 van de wet Breyne en dat na onderzoek door de

223

223 ondergetekende notarissen, alle voorschriften van artikels 7 en 12 voornoemd,

224

224 nageleefd werden.

225

#### **Nietigheid**

226

226 *De koper heeft het recht de nietigheid van de overeenkomst of nietigheid van een met de*

227

227 *Woningbouwwet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van de bepalingen van of*

228

228 *krachtens de artikelen 7 en 12 van deze wet of van de uitvoeringsbepalingen waarvan hierna de*

229

229 *tekst integraal volgt:*

230

231 *[worden geacht volledig overgenomen te zijn in andere en vette letertekens, de*  
232 *volledige inhoud van de artikelen 7 en 12 van de Wet Breyne en van de*  
233 *uitvoeringsbepalingen]*

234

### **VERKLARINGEN**

235

236 Partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hun daarenboven lezing heeft  
237 gegeven van de artikelen 62 paragraaf 2 en 73 van het Wetboek van de Belasting over  
238 de Toegevoegde Waarde, verpflichtende elke eigenaar of vruchtgebruiker van geheel of  
239 een deel van een goed vatbaar voor hypotheek, zijn hoedanigheid van onderworpen  
240 aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde, te doen kennen, bij vervreemding of  
hypotheekstelling van zo'n goed.

241

242 Op onze uitdrukkelijke vraag heeft de verkoper verklaard onderworpen te zijn  
aan voormelde belasting onder nummer 818.472.450.

243

244 Te dien einde verklaren partijen bovendien dat huidige verkoop gedaan werd in  
245 het kader van artikel 159-8° van het Registratiewetboek, onder het toepassingsgebied  
246 van de Belasting over de Toegevoegde Waarde, welke verschuldigd is op de prijs van  
247 de bouwwerken, de eerste betaling voor de onroerende voorheffing op het  
voorschreven goed nog niet gebeurd zijnde.

248

249 De partijen verklaren dat zij de waarde van de grond geschat hebben op  
250 vierentachtigduizend vijfhonderd drieënnegentig euro (84.593,00 EUR) en deze van de  
251 bouwwerken op driehonderd éénenveertigduizend vijfhonderd en vier euro  
(341.504,00 EUR), en het aandeel in de infrastructuurwerken op drieduizend  
252 negenhonderd en drie euro (3.903,00 EUR).

253

254 Partijen verklaren ons dat zij het ontwerp van akte ontvangen hebben méér dan  
vijf dagen geleden.

255

### **WAARVAN AKTE**

256

257 En na integrale voorlezing voor wat betreft de delen van de akte dienaangaande  
258 bedoeld door de wet, en gedeeltelijk wat betreft de andere bepalingen, hebben de  
verschijners deze ondertekend.