

9. A. 9/5/64

15 April 1961



" EECKEREN UITBREIDING "
Naamloze Vennootschap
te Deurne

L A S T C O H I E R

Bevattende de algemene en bijzondere voorwaarden
van verkoop der gronden deelmakende van de verkaveling
der wijk " Aan de Hoeve " te Edegem, volgens een
verkavelingsplan opgemaakt door de heer R. Van Hekken,
bouwmeester, beëdigd landmeter, wonen de te Merksem,
op 23 Februari 1957

3° Verkaveling - Percelen n° 433 tot Einde.

ARTIKEL 1.

Al de hiernavermelde bedingen en voorwaarden worden gevestigd als erfdienstbaarheden overeenkomstig artikel 686 van het Burgelijk Wetboek. Zij belasten elk verkocht perceel ten voordele van al de andere percelen van de verkaveling die nog toehoren aan de maatschappij-verkoopster; deze alléén, ter uitsluiting van alle anderen, zal deze dienstbaarheden in haar voordeel kunnen doen gelden.

Vanaf de verkoop van een perceel, ten voordele van hetwelk deze dienstbaarheden zijn bepaald, houden deze op te bestaan ten voordele van dit perceel te rekenen van de verkoop, doch blijven bestaan in voordeel van al de andere percelen, uitgezonderd wat betreft de bepalingen aangaande de wegenissen, die voortdurend zijn.

De verkoopprijzen van de percelen zijn vastgesteld met inachtneming van de bepalingen van het lastcohier.

Indien een of ander der voorwaarden wordt geoordeeld als zijnde geen dienstbaarheid, dan zal deze voorwaarde toch blijven gelden als persoonlijke verplichting, ten laste van de kopers en hun rechthebbenden en ten voordele van de maatschappij-verkoopster.

Al de voorziene sancties blijven volledig van kracht.

Al de overdragende of verklarende akten die een der percelen dezer verkaveling tot voorwerp zouden hebben, zullen moeten melding maken van tegenwoordig lastcohier en de voorwaarden ervan opleggen aan de nieuwe eigenaars.

ARTIKEL 2.

De gronden worden verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, voorrechten of hypotheekrechten hoegenaamd.

Zij worden verkocht in de staat en gelegenheid waarin zij zich zullen bevinden op den dag van de verkoop, met al hunne voor- en nadelige rechten en dienstbaarheden, zo zichtbare als onzichtbare, heersende en lijdende, voortdurende en niet voortdurende, waarmede zij zouden kunnen bevoor- of benadeeld wezen, inzonderheid diegene voortkomende uit de reglementen uitgaande van de bevoegde openbare besturen. Het zal de kopers vrijstaan de ene in hun voordeel te doen gelden en uit te oefenen en zich tegen de andere te verzetten of te verweren, doch dit alles ten hunnen bijzondere kost, last en gevaar, en zonder enige hoegenaamde tussenkomst noch verantwoordelijkheid der maatschappij-verkoopster. Zij worden verkocht zonder waarborg van maat of oppervlakte, het verschil zijnde ten voor- of ten nadele der kopers zelfs indien het een/twintigste overtrof.

ARTIKEL 3.

De kopers zullen van de verkochte gronden het genot en ge bruik hebben vanaf de dag van het verlijden der authentieke akte.

Zij zullen er de openbare lasten en taksen van dragen van af zelfde datum.

ARTIKEL 4.

Alle betwistingen die zouden kunnen ontstaan uit de afpaling der verkochte gronden zullen onderworpen worden aan het oordeel van de landmeter-opmaker van voormeld plan en eenieder zal zich aan zijne beslissing moeten onderwerpen, zonder beroep.

ARTIKEL 5.

De kopers zullen zich moeten onderwerpen aan de voorschriften en reglementen van de bevoegde overheden en de Urbanisatiediensten, handelend over de verkaveling, zoals deze vastgesteld zijn of zullen worden vastgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen der gemeente Edegem en met de gebeurlijke afwijkingen goedgekeurd door de Gemeenteraad.

Door de ondertekening van de verkoopovereenkomst worden de kopers geacht er kennis van genomen te hebben.

Zij zullen zich ook moeten onderwerpen aan alle reglementen en voorschriften aangaande afsluitingen, waterpas, lijn-richting achteruitbouw en andere zaken onder hun bevoegdheid, dit alles zonder tussenkomst van de maatschappij-verkoopster noch verhaal tegen haar.

Alle taksen en kosten daaruit voortvloeiende, zullen door de kopers gedragen en betaald worden.

ARTIKEL 6.

De kopers zijn verplicht op de gekochte grond te bouwen binnen de twee jaar te rekenen van de datum der authentieke akte van verkoop. De gebouwen zullen volledig afgewerkt moeten zijn binnen het jaar vanaf de datum van het begin der werken.

In geval van niet naleving dezer verplichting, zal de ingebrekebleven koper aan de verkopende vennootschap een schadevergoeding moeten betalen, te berekenen aan vijf frank per vierkante meter en per trimester of deel van een trimester vertraging.

Het is de maatschappij-verkoopster toegelaten deze termijn te verlengen.

ARTIKEL 7.

De plannen der gebouwen op te richten op de gronden dezer verkaveling, inbegrepen deze van de gevels en de plannen der beplantingen, zullen moeten onderworpen worden aan de goedkeuring van de maatschappij-verkoopster, dit vooraleer de aanvraag tot bouwtoelating bij het Gemeentebestuur wordt ingediend. Om geldig te zijn zal elke goedkeuring moeten getekend zijn door de Urbanist van de maatschappij-verkoopster.

Om te vermijden dat grondige wijzigingen aan zekere plannen zouden moeten gebracht worden in het belang der harmonie, esthetisch uitzicht of het welgelukken der nieuwe wijk, wordt aan de candidaat-bouwers in hun eigen belang aangeraden de voorprojecten van hun gebouw, voor uiteindelijke uitvoering der plannen, voor te leggen aan de maatschappij-verkoopster, tot voorlopige goedkeuring. De kosten van deze goedkeuringen zijn ten laste der kopers.

ARTIKEL 8.

De verkaveling is verdeeld in woon- en winkelzones, zoals aangeduid op voormeld plan. De verkrijgers van welke zone ook, zullen zich zowel aan de bijzondere reglementen wat de aard betreft als aan de voorschriften van de Urbanisatie bepaald in artikel 5 te onderwerpen hebben.

ARTIKEL 9.

De kopers zijn verplicht hun grond af te sluiten binnen de drie maanden te rekenen van de ondertekening der authentieke akte van verkoop.

De hagen zullen in dezelfde termijn moeten geplant zijn; nochtans, indien deze termijn moest vallen in een periode van het jaar niet voor dit soort beplantingen geschikt, zal die haag moeten geplant worden in de eerstkomende gunstige periode.

De afsluitingen zullen moeten geplaatst worden op gemene grond.

De kopers zullen verplicht zijn aan de aanpalers de helft van reeds bestaande afsluitingen te betalen om deze aldus gemeen te maken. Zij zullen de betaling van de helft van afsluitingen door hen gemaakt slechts kunnen eisen van de kopers van aanpalende percelen, doch in geen geval van de verkopende maatschappij. De koper die voorgaande bepalingen niet stipt naleeft zal aan de maatschappij- verkoopster een vergoeding moeten betalen bepaald op vijf en twintig frank per dag vertraging. Deze vergoeding zal in haar geheel gestort worden in de kas van de Commissie van Openbare Onderstand van Edegem.

ARTIKEL 10

Al de kopers zullen recht van wegenis hebben over de bestaande of te maken wegen en straten waaraan zij palen, zoals zij voorkomen op bovenvermeld verkavelingsplan. Gezegde wegen en straten zullen belast zijn met een dienstbaarheid van wegenis in voordeel van al de loten dezer verkaveling. Zij zullen zo spoedig mogelijk bij de openbare wegenis ingelijfd worden.

Al de wegeniswerken moeten geschieden op initiatief van de eigenaars die er aan palen, zij zullen de meesters zijn der werken en deze zullen op hun kosten uitgevoerd worden. Deze verplichtingen door elk der kopers op zich genomen, stelt een werkelijke voorwaarde van verkoop daar.

Ten einde de uitvoering dier werken in het belang van iedereen te waarborgen, vervat de verkoop van rechtswege een onherroepelijke lastgeving door de kopers aan de verkopende maatschappij, om al de nodige werken te doen uitvoeren en te aanvaarden.

Deze werken zullen zo spoedig mogelijk aangevat en met spoed doorgezet worden. Zij zullen begrijpen: het plaatsen der riolen, afwateringen, allerhande leidingen, uitvoering der rijwegen en andere wegen en dewelke zullen verwezenlijkt worden met de moderne bedekking zoals: macadam, tarmacadam, asphalt-beton of dergelijke, alsook openbare verlichting, boordstenen der voetpaden, dallering, alsook alle andere werken opgelegd door het gemeentebestuur van Edegem of bevoegde overheden.

Het mandaat hiertoe door de verkopende vennootschap op zich genomen zal kosteloos zijn.

*deinde lla
Am
7
3
9*

Na hun voltooiing zullen de straten en wegen met hun bedekking kosteloos aan de Gemeente Edogem afgestaan worden. Niemand zal enige vordering kunnen doen gelden krachtens artikel 555 van het Burgelijk Wetboek. De openbare pleinen voorzien op het verkavelingsplan van de maatschappij-verkoopster, zullen aangelegd worden ten laste van alle kopers van percelen voortkomende op het verkavelingsplan. In dezelfde verhouding als die der straatkosten zullen de kopers dragen de halve aanpalende straten alsmede alle andere verlichtings en wegeniswerken van welken aard voorgeschreven door de bevoegde overheden.

De aanleg van een straat, wat de ruwe straatbedding betreft, zal in aanbesteding gegeven worden uiterlijk drie maanden nadat de helft van het aantal percelen van deze straat zal verkocht en betaald zijn, verstaan zijnde dat langs iedere kant van die straat minstens één hoekperceel in de verkochte helft begrepen is en op voorwaarde dat de kopers de waarborgprovisie voor de wegeniskosten hebben gestort zoals voorzien in het lastcoholier. De definitieve afwerking der straatbedekking, dalling, enz. zal geschieden wanneer de ruwbouw der op te trekken huizen zal voltooid zijn.

Indien de aanbestedingsprijs hoger zou zijn per lopende meter wegeniswerken dan het bedrag der gestorte waarborgprovisie, heeft de verkopende maatschappij het recht, bij de aanbesteding en toewijzing van de gehele of gedeeltelijke wegeniswerken, een bijvoeglijke waarborgprovisie te eisen. Indien geen gevolg wordt gegeven aan de vraag van de vennootschap, binnen de veertien dagen na het gegeven bericht, zal het niet gestorte bijvoeglijke bedrag een intrest opbrengen aan zes ten honderd ten voordele van gezegde maatschappij-verkoopster. Alle invorderings- en eventuele gerechtskosten van welken aard ook, zijn ten laste van de in gebrek gebleven kopers. Door wegeniswerken wordt verstaan: alle hoegenaamde kosten van bestrating, riolering, wegenis, openbare verlichting of welke andere werken ook door het gemeentebestuur van Edogem of hogere overheid opgelegd.

Ten einde alle betwistingen tussen de boordeigenaars, de verkopende maatschappij en het gemeentebestuur van Edogem te vermijden, wordt aan de kopers uitdrukkelijk verklaard erover te waken dat aan de bestrating door de aannemers hunner bouwwerken op geen enkele wijze schade zou worden toegebracht. Al die schade zal door de respectievelijke boordeigenaars die het aangaat aan de verkopende maatschappij dienen vergoed te worden aangezien deze straten in goeden staat aan de Gemeente Edogem zal moeten afstaan. Indien de schade niet ten laste van bepaalde eigenaars kan gelegd worden, zal ze verdeeld worden tussen al de boordeigenaars der straat.

Ten einde de maatschappij-verkoopster in de mogelijkheid te stellen bovenstaande mandaat uit te voeren en de werken te bekostigen, zullen de kopers ten laatste bij het verlijden der notariële verkoopakte, in handen van de maatschappij-verkoopster een provisie moeten storten.

- De uitvoering dezer bepalingen wordt geregeld als volgt:
- a) Alle hoegenaamde kosten van bestrating, riolering, wegenis, verlichting of andere door het gemeentebestuur van Edogem of hogere overheden opgelegd, zijn ten laste van de koper. Op eerste aanvraag van de Gemeente Edogem of van de maatschappij-verkoopster, bij de aanbesteding van de gedeeltelijke of algehele werken, zal de koper onmiddellijk het bedrag der kosten storten in handen van den aanvrager, alsook de gebeurlijke kosten van gas, water en electriciteitswerken.

- b) de grondoppervlakte der straatbeddingen van de straten en de pleinen, voor het deel dat zij gelegen zijn in de 3° verkaveling, zal in den totalen prijs der straatwerken enz enz van de 3° verkaveling, bijgerekend worden tegen f.35,-(vijfendertig frank) per vierkante meter.
- c) de hoekpercelen hebben dezelfde kosten als voorzien, nochtans zal de zijgevel van de hoekpercelen in de berekening slechts aangerekend worden voor zeven meter. Indien de zijgevel der hoekpercelen de zeven meter overtreft, zullen de overige meters van den zijgevel verhaald worden op alle percelen van de huidige 3° verkaveling (n°433 tot einde). Voor het vaststellen van de straatkosten enz enz wordt er een massa gemaakt van de totale uitgaven voor de 3° verkaveling, te delen door het aantal meters voorgevel verhoogd met het aantal meters zijgevel (7 meter per zijgevel) welke de kosten dienen te dragen derwijze dat dezelfde prijs toegepast wordt zonder onderscheid van ligging of breedte van straten of pleinen.
- d) Om de stipte uitvoering te waarborgen zal de koper bij het verlijden der authentieke akte een provisiëwaarborg storten van f.2.500,- (tweeduizend vijfhonderd frank) per lopende meter straat. Voor de gebeurlijke bijvoeglijke te storten waarborgprovisie verwijzen wij naar wat voorgaat. Indien bij de definitieve afrekening der werken, de gestorte waarborg - provisie(s) onvoldoende zouden zijn, zal het verschil door de kopers aan de verkopende maatschappij moeten bijbetaald worden binnen de vijftien dagen te rekenen van den datum van het bericht dat hun door de maatschappij zal gezonden worden. Alle betalingen die niet zullen gedaan zijn binnen de bepaalde termijn, zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest opbrengen van zeven ten honderd 's jaars.
- e) De waarborgprovisie(s) zal gestort worden op een geblokkeerde rekening bij het Gemeentekrediet van België N.V. te Brussel op naam van het Gemeentebestuur van Edegem met vermelding "Straatwerken Aan de Hoeve 3° verkaveling" en zijn aan de beschikking van het Gemeentebestuur voor betaling der werken. Deze provisie(s) brengt geen intrest op ten voordele van de koper.
- f) De definitieve afrekening met betrek op de 3° verkaveling, eens goedgekeurd door het gemeentebestuur van Edegem, is bindend voor alle partijen, zonder verhaal.

ARTIKEL 11.

En einde de verwezenlijking van voetpaden tegelijkertijd als die der rijwegen mogelijk te maken, zullen de kopers vóór de uitvoering dezer werken, alle verhardingen van de bedekking dier paden moeten vermijden. Het onderhoud der voetpaden is ten laste der kopers, die ondermeer verplicht zijn gras en onkruid ervan te verwijderen.

ARTIKEL 12.

Kopers zullen op eigen erf de regen- en huishoudelijke afvalwaters moeten afleiden, geen enkel nadeel noch dienstbaarheid op aanpalende eigendommen, mag hieruit ontstaan.

ARTIKEL 13.

Indien de kopers de aarde voortkomende van uitgravingen of opruimingen niet op eigen grond kunnen behouden, dan zullen zij deze op eigen kosten moeten voeren op plaatsen door de verkopende maatschappij aan te duiden, zonder van deze laatste enige vergoeding te kunnen vorderen. Indien op het ogenblik der grondwerken, de vennootschap verkoopster deze aarde niet meer verlangt te ontvangen, zullen de kopers uit dien hoofde geen enkel recht kunnen doen gelden.

ARTIKEL 14.

Bouwmaterialen en aannemersmaterialen zullen niet mogen gelegd of geplaatst worden op aanpalende gronden noch op de lanen straten of voetpaden die voortdurend zullen moeten vrijgehouden worden voor het verkeer.

