

# AANKOOPAANBOD PROJECT MADELEINE CONFORTALEI 66 – 2100 DEURNE

Ondergetekende(n),

De heer en/of Mevrouw

Voornaam en Naam\*:

Wonende te Straat\*:

Nr.\*:

Postcode\*:

Gemeente\*:

Rijksregisternummer:

Tel:

GSM:

Fax:

E-mail:

en de heer en/of Mevrouw

Voornaam en Naam\*:

Wonende te Straat\*:

Nr.\*:

Postcode\*:

Gemeente\*:

Rijksregisternummer:

Tel:

GSM:

Fax:

E-mail:

(\*verplicht door de kandidaat-koper in te vullen gegevens)

LET OP: het aankoopaanbod is NIET overdraagbaar. De opgegeven identiteit van de kandidaat-koper is niet naderhand te wijzen of aan te vullen. Indien meerdere kopers en/of echtgenoten, alle/beide identiteiten vermelden.

hierna genoemd "DE KANDIDAAT-KOPER",

## 1. BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

### **STAD ANTWERPEN – Negenentwintigste afdeling DEURNE – Derde afdeling**

In een onroerend complex gelegen tussen de Confortalei en de Du Montstraat, thans gekend als een gebouwencomplex gelegen te Antwerpen negenentwintigste afdeling DEURNE, derde afdeling Confortalei 62-70 en Du Montstraat 41-63 sectie A nummers 596/a/11, 596/b/11, 596/d/12 en 596/g/12 voor een totale oppervlakte van 2397 vierkante meter en thans ten kadaster gekend sectie A nummer 596/W/12/P000 voor eenzelfde oppervlakte.

Zoals deze delen vermeld staan op het plan opgemaakt door de heer De Maeght op 1 juni 2015 en waaraan het precad-nummer 11343-10023 toegekend werd.

**Woning nummer 2 met inkom Confortalei genummerd Confortalei 66 (lot 58 en 103 op het grondaandelenverslag)** en omvattende :

Para(a)f(en):

- in privaatieve en uitsluitende eigendom
  - op de gelijkvloerse verdieping : inkom met fietsenberging, berging, toilet, privaatieve trap naar de eerste verdieping, leefruimte, keuken en tuin;
  - op de eerste verdieping : overloop, 3 slaapkamers, badkamer
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 45/duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.

• **Thans ten kadaster gekend sectie A nummer 596W12P0011**

Zoals deze goederen beschreven staan in nagemelde akte inhoudende statuten van het gebouw.

**2. BOD**

De kandidaat-koper verklaart zich er eenzijdig en onherroepelijk, hoofdelijk en ondeelbaar, toe te verbinden het hiervoor beschreven onroerend goed te verwerven voor de prijs van:

Bedrag in euro in letters:.....  
 .....

Bedrag in euro in cijfers:.....  
 Het minimum bod bedraagt: tweehonderd vijftienduizend euro (215.000,00 euro).

De kandidaat-koper verklaart te weten dat na het behandelen van de biedingen, het directiecomité van AG VESPA steeds de mogelijkheid heeft om, bij uitzondering en op grond van een gemotiveerd advies, niet in te gaan op dit bod of de procedure te hernemen.

De kandidaat-koper verklaart bij aanvaarding van zijn bod voor de aankoop beroep te doen op notaris ..... te .....,

De kandidaat-koper zal de prijs als volgt betalen:

- **10 %** als voorschot, door overschrijving van het bankrekeningnummer ..... van de kandidaat-koper bij .....bank op bankrekeningnummer IBAN BE37 0910 1270 6928 (BIC GKCCBEBB) van AG VESPA bij Belfius Bank uiterlijk binnen de week vanaf de schriftelijke kennisgeving aan de kandidaat-koper dat zijn bod als hoogste regelmatig bod werd weerhouden en ter aanvaarding aan het directiecomité van AG VESPA zal worden voorgelegd. Pas na ontvangst van voormeld voorschot wordt het koopaanbod ter aanvaarding aan het directiecomité van AG VESPA voorgelegd.
- het saldo bij het ondertekenen der authentieke akte, betaalbaar met gelden die afkomstig zullen zijn van een lening afgesloten bij één van volgende banken:  
 .....

**PROCEDURE VAN BIEDING ONDER GESLOTEN OMSLAG**

De kandidaat-koper vult de biedingsformulieren als volgt in:

- Volledige naam en adres (OPGELET: de identiteit van de opgegeven koper(s) is definitief en kan later niet gewijzigd en/of aangevuld worden met andere namen);
- De hoofdprijs in euro zowel in cijfers als voluit in letters;

Para(a)f(en):

- Paraaf op elk blad van het aankoopaanbod, de verkoopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden;
- Datum, na(a)m(en) en handtekening(en) op de laatste bladzijde van het aankoopaanbod, de verkoopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden.

De kandidaat-koper steekt de biedingsformulieren (aankoopaanbod, verkoopovereenkomst en algemene verkoopvoorwaarden) in een omslag en sluit deze volledig en goed af. Buiten op de omslag vermeldt hij duidelijk voor welk eigendom hij het bod uitbrengt, namelijk:

**"Bod Confortalei 66, 2100 Antwerpen"**. Zowel op de vóór- als op de achterzijde vermeldt hij: "omslag NIET OPENEN – bieding onder gesloten omslag".

De kandidaat-koper bezorgt de omslag bij het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen (AG VESPA), Paradeplein 25, 2018 Antwerpen ten laatste op **8 november 2019** vóór de opening van de biedingen van het eigendom (laattijdig ingediende biedingen zijn ongeldig):

- De biedingsformulieren (aankoopaanbod, verkoopovereenkomst en algemene verkoopvoorwaarden) worden tijdig per post verzonden (een aangetekende zending is niet verplicht, wel aan te raden) of
- De omslag met de biedingsformulieren (aankoopaanbod, verkoopovereenkomst en algemene verkoopvoorwaarden) wordt afgegeven, op voorhand (tijdens de werkdagen tussen 8.30 uur en 17 uur) of uiterlijk bij de opening van de omslagen waarbij de kandidaat-kopers aanwezig mogen zijn.

Het bod dient gelijk aan of hoger te zijn dan de vooraf bepaalde minimale biedingsprijs zoals deze in de verkoopbundel vermeld wordt. Het bod dat door een kandidaat-koper wordt uitgebracht is bindend en definitief. Het bod is gedurende een termijn van twee maanden geldig.

Biedingen die worden uitgebracht onder de minimumprijs worden niet aanvaard en zijn ongeldig. Voorwaardelijke biedingen zijn eveneens ongeldig. Enkel en alleen volledig en correct ingevulde biedingsdocumenten (aankoopaanbod, verkoopovereenkomst en algemene verkoopvoorwaarden) die door de kandidaat-koper zijn ondertekend, worden in aanmerking genomen.

Bij de afsluiting van de biedingen worden alle tijdig ingediende omslagen in willekeurige volgorde geopend. Na opening van de biedingen en controle op hun formele geldigheid, zal het eigendom toegewezen worden aan de kandidaat-koper die het hoogste, geldige bod heeft uitgebracht.

Een aankoopaanbod is formeel geldig wanneer cumulatief:

- de naam en het adres van de kandidaat-koper werden ingevuld;
- de prijs in euro in letters en in cijfers werd ingevuld en deze gelijk aan of hoger is dan het minimum bod;
- achteraan datum, handtekening en naam werden gezet;
- het aankoopaanbod tijdig en onder gesloten omslag werd ingediend.

De opening van de biedingen is publiek toegankelijk.

Para(a)f(en):



# Verkoopovereenkomst

## TUSSEN

### 1.

Het **Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen**, in het kort **AG VESPA**, met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, ondernemingsnummer 0267.402.076, rechtspersonenregister Antwerpen.

Opricht bij gemeenteraadsbesluiten van de gemeenteraad van Antwerpen op zestien september tweeduizend en twee (jaarnummer 1816) en zestien december tweeduizend en twee (jaarnummer 2787). Bij besluit van zeven januari tweeduizend en drie, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van zeventwintig maart tweeduizend en drie, pagina 14821, heeft de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken zijn goedkeuring gehecht aan de oprichting van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Patrimoniumbeheer en Stadsprojecten Antwerpen. De statuten werden laatst gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad van 22 september 2014. Op twintig januari tweeduizend en drie verwierf het autonoom gemeentebedrijf rechtspersoonlijkheid door de installatievergadering van de raad van bestuur.

Hier vertegenwoordigd door haar directiecomité gemachtigd tot aanvaarding van de bieding bij besluit van de raad van bestuur van AG VESPA van 9 september 2016, 27 oktober 2017 en 6 september 2019.

Hierna genoemd "**de verkoper**".

De verkoper verklaart voor de totaliteit eigenaar te zijn van het hierna beschreven eigendom.

### 2. \*\*\*

Btw-nummer: \*\*\*

Hierna genoemd "**de koper**".

## IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

De verkoper verkoopt aan de koper, die aanvaardt:

### I. Beschrijving van het eigendom

#### **STAD ANTWERPEN – Negenentwintigste afdeling DEURNE – Derde afdeling**

In een onroerend complex gelegen tussen de Confortalei en de Du Montstraat, thans gekend als een gebouwencomplex gelegen te Antwerpen negenentwintigste afdeling DEURNE, derde afdeling Confortalei 62-70 en Du Montstraat 41-63 sectie A

nummers 596/a/11, 596/b/11, 596/d/12 en 596/g/12 voor een totale oppervlakte van 2397 vierkante meter en thans ten kadaster gekend sectie A nummer 596/W/12/P000 voor eenzelfde oppervlakte.

Zoals deze delen vermeld staan op het plan opgemaakt door de heer De Maeght op 1 juni 2015 en waaraan het precad-nummer 11343-10023 toegekend werd.

**Woning nummer 2 met inkom Comfortalei genummerd Comfortalei 66 (lot 58 en 103 op het grondaandelenverslag)** en omvattende :

- in privatieve en uitsluitende eigendom
  - op de gelijkvloerse verdieping : inkom met fietsenberging, berging, toilet, privatieve trap naar de eerste verdieping, leefruimte, keuken en tuin;
  - op de eerste verdieping : overloop, 3 slaapkamers, badkamer
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: 45/duizendsten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waaronder de grond.
- 

**Thans ten kadaster gekend sectie A nummer 596W12P0011**

Zoals deze goederen beschreven staan in nagemelde akte inhoudende statuten van het gebouw.

Hierna genoemd “**het eigendom**”.

De koper verklaart het eigendom grondig bezichtigd te hebben en er geen verdere omschrijving van te wensen.

*De kadastrale gegevens gelden louter ten titel van inlichting en zijn niet bindend.*

## II. Prijs

Deze verkoping gebeurt tegen een prijs van \*\*\* euro te betalen als volgt:

- a. een voorschot van tien procent als waarborg voor de hierbij aangegane verbintenissen door betaling via overschrijving op rekeningnummer IBAN BE37 0910 1270 6928 (BIC GKCCBEBB) van AG VESPA uiterlijk binnen de week vanaf de schriftelijke kennisgeving aan de aanbieder dat zijn bod als hoogste regelmatig bod werd weerhouden en ter aanvaarding zal worden voorgelegd aan het directiecomité van AG VESPA . Pas na ontvangst van voormeld voorschot wordt het koopaanbod ter aanvaarding aan het directiecomité van AG VESPA voorgelegd. De intresten op dit voorschot komen de verkoper toe.
- b. het saldo bij het ondertekenen van de authentieke akte.

## III. Algemene voorwaarden

Op deze verkoop zijn van toepassing, voor zover er hierna niet uitdrukkelijk van afgeweken wordt, “de algemene verkoopsvoorwaarden toepasselijk op verkoop van stadseigendommen, waarvoor AG VESPA gemachtigd is om op te treden en op verkoop van eigendommen toebehorende aan AG VESPA”. De koper verklaart uitdrukkelijk een kopie van de algemene voorwaarden ontvangen te hebben en hiervan geen verdere opsomming in deze overeenkomst te verlangen. Een exemplaar van de algemene voorwaarden wordt aan huidige overeenkomst en aan de notariële aankoopakte **gehecht**, na door iedereen te zijn geparafeerd en getekend.

## **IV. Bijzondere voorwaarden**

Bij wijze van aanvulling en/of afwijking van gemelde algemene verkoopvoorwaarden worden de volgende bijzondere voorwaarden bedongen:

### **1. Eigendomsrecht – ingenottreding**

De koper zal het eigendomsrecht van voorschreven eigendom pas bekomen op het ogenblik van de ondertekening van de verkoopakte.

De verkoper verklaart dat het eigendom thans niet verhuurd en onbewoond is en dat het ter vrije beschikking zal zijn van de koper uiterlijk bij de ondertekening van de notariële aankoopakte.

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte eigendom voorzien is van zonnepanelen.

De verkoper verklaart dat met betrekking tot het hierbij verkochte eigendom geen overeenkomsten zijn afgesloten houdende de verhuring van ruimte voor reclamepanelen.

### **1bis. Mede-eigendom**

#### **A. Basisakte – Statuten van het gebouw**

De akte inhoudende statuten van het gebouw (omvattende de basisakte en het reglement van mede-eigendom) werden opgemaakt en reeds verleden door Notaris Patrick Vandeputte op 18 juni 2015, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen met formaliteit **58-T-06/07/2015-12668** en maken één geheel uit met de verkoopakte om samen als authentieke akte te gelden. Aan de VME werd het ondernemingsnummer 0636.970.195 toegekend.

> De koper verklaart :

\* kennis te hebben van reeds aangehaalde statuten van het gebouw en verklaart er een kopie van ontvangen te hebben.

\* te weten dat hij in alle rechten en plichten van voormelde akten in de plaats gesteld wordt.

\* dat hij door het enkele feit eigenaar te zijn van een kavel in voormeld gebouw, van rechtswege deel zal uitmaken van de Vereniging van Mede-eigenaars.

> De koper is gehouden :

\* alle bepalingen en alle eventuele wijzigingen van de statuten na te leven;

\* zich te houden aan alle geldig genomen beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

#### **B. Verdeling gemeenschappelijke kosten - Syndicus van het gebouw**

De gemeenschappelijke lasten zullen door de koper betaald worden als volgt:

- vanaf de ingenottreding voor wat betreft de gewone periodieke lasten.
- vanaf heden voor wat betreft de buitengewone lasten.

De buitengewone lasten waartoe de algemene vergadering der mede-eigenaars vóór vandaag beslist heeft en die tot op heden nog niet opeisbaar zijn gesteld, zijn ten laste van de koper.

In het kader van zijn informatieplicht verklaart de verkoper dat er tot op heden niet besloten werd tot dergelijke kosten.

De verkoper dient de koper in elk geval te vrijwaren voor alle kosten, waarop de vereniging van mede-eigenaars nog aanspraak zou maken, ontstaan en opeisbaar geworden voor voormelde data.

De verkoper verklaart dat er sinds 18 juli 2018 een syndicus is aangesteld, m.n. Original Immo, Happaertstraat 31, 2000 Antwerpen. De verkoper verklaart dat er geen gemene kosten bestaan die lastens de koper zouden kunnen vallen, voortvloeiende uit beslissingen reeds vroeger genomen, maar waarvan de betaling slechts later opeisbaar wordt. Moest dit wel zo zijn, verbindt de verkoper er zich toe om de koper te vergoeden voor deze kosten.

De verkoper geeft volmacht aan de koper om vanaf heden de algemene vergaderingen der mede-eigenaars bij te wonen en namens hem te beslissen.

## 2. Erfdienstbaarheden

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd en verklaart geen kennis te hebben van enige erfdienstbaarheden, met uitzondering van deze opgenomen in de basisakte met betrekking tot het gebouwencomplex waarvan de koper verklaart een kopie te hebben ontvangen.

### 2. Bodemdecreet:

1. De verkoper verklaart dat het eigendom, voorwerp van deze akte, bij zijn weten géén risicoground is voor perceelnummers 596/D/12, 596/A/11, 596/B/11 en 595/P/9. Daarmee wordt bedoeld dat op het eigendom geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in uitvoering van artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
2. De verkoper legt de bodemattesten, afgeleverd door de OVAM op 6 september 2016, met betrekking tot het eigendom voor. De inhoud ervan luidt voor ieder kadastraal perceel bij uittreksel als volgt:  
*2 Inhoud van het bodemattest*  
*De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.”*  
*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*
3. De verkoper verklaart, onverminderd de gegevens desgevallend opgenomen in hoger vermeld(e) bodemattest(en), met betrekking tot het eigendom zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.



De koper zal dan ook de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich nemen. De verkoper zal hiervoor niet tot enige vrijwaring gehouden zijn.

1. De verkopers verklaren dat het eigendom met perceelnummer 596/G/12 bij hun weten een risicoground is in de zin van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming: op deze grond werden in het verleden activiteiten uitgevoerd of waren er inrichtingen gevestigd die opgenomen zijn op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in voormeld decreet.
2. De verkopers verklaren de kopers, die dit bevestigen, vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van het door de OVAM op 6 september 2016 afgeleverde bodemattest.

Deze inhoud is:

## 2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

### 3.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicoground

### 3.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 21.04.2010, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### 3.3 Documenten over de bodemkwaliteit

#### 3.3.1 Historische verontreiniging

Datum: 21.04.2010

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Bakkerij de Kort NV

AUTEUR: Ibeve VZW

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### **Opmerkingen:**

1 Risicogrounden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

3. De verkopers verklaren met betrekking tot het eigendom geen weet te hebben van

andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen; zij verklaren bovendien dat sedert het uitvoeren van het laatste oriënterend bodemonderzoek, er zich geen activiteiten noch calamiteiten hebben plaatsgevonden die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken.

4. De kopers verklaren genoegzaam te nemen met deze verklaringen en met deze informatie en verklaren de verkopers te ontslaan van elke vrijwaring terzake.

#### **4. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna CODEX)**

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wijst de verkoper de koper op de inhoud van artikel 4.2.1. van deze CODEX. Dit artikel omschrijft de vergunningplichtige handelingen.

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O), wordt hierbij verwezen naar het stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd op 5 april 2019 met nummer 122060 waarvan de kandidaat-koper verklaart een kopij ontvangen te hebben.

Hieruit blijkt en de verkoper verklaart:

- 1° dat voor het eigendom stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt te weten:
  - Dossiernummer: 11002\_2012\_51212
  - Gemeentelijk dossiernummer: 20123865
  - Dossiernummer van RWO: 8.00/11002/6321.2
  - Onderwerp: bouwen van een kinderdagverblijf, 9 eengezinswoningen en een ondergrondse parking
  - Dossiernummer: 11002\_2013\_56586
  - Gemeentelijk dossiernummer: 20134369
  - Dossiernummer van RWO: 8.00/11002/6321.3
  - Onderwerp: bouwen van een kinderdagverblijf, elf grondgebonden woningen en een privé parkeergarage
- 2° dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2°, voor de overdracht verplichte as-built attest niet is uitgereikt, aangezien deze bepaling nog niet van toepassing is.
- 3° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte eigendom aangeduid wordt door ligging binnen het gewestplan Antwerpen in een zone met bestemming "woongebieden".
- 4° dat voor het eigendom geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de CODEX;
- 5° dat er op het eigendom geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de CODEX.
- 6° dat er op het eigendom geen verkavelingsvergunning van toepassing is.
- 7° dat het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

## **5. Risicozone voor overstroming**

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het eigendom volgens de Geopunt-kaart:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.
- niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

## **6. Bescherming onroerend erfgoed**

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het eigendom niet opgenomen is op één van de vastgestelde inventarissen zoals beschreven in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. De inventaris en de rechtsgevolgen van opname in de inventaris zijn raadpleegbaar op de website [www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be).

## **7. Voorkooprechten**

De verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, betreffende dit eigendom geen voorkooprecht geldt in hoofde van enige derde ter uitzondering van het voorkooprecht in het kader van de Vlaamse Wooncode. Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan, zodat voormeld voorkooprecht in deze niet aangeboden dient te worden.

## **8. Leegstand**

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het eigendom niet werd opgenomen op de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten.

## **9. Postinterventiedossier**

Op vraag van de koper of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper bevestigend. Beide partijen bevestigen dat dit dossier aan de koper zal worden overhandigd bij het verlijden van de authentieke akte.

## **10. Elektrische installaties**

De verkoper verklaart dat het eigendom een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controle onderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. De verkoper wijst de koper erop dat de herkeuring iedere 25 jaar dient te gebeuren.

Bij proces-verbaal van 10/05/2016 werd door OCB controle organisme VZW vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het reglement.

De koper erkent een kopie van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben. De verkoper zal bij het verlijden van de authentieke akte het origineel exemplaar van het proces-verbaal aan de koper overhandigen.

### **11. Energieprestatiecertificaat (EPC)**

De verkoper verklaart over een EPC te beschikken, opgemaakt op datum van 27/06/2016 door verslaggever Johan Peeters, erkenningscode EP02870, met vermelding van de unieke code 11002-A-8.00/11002/6321.2/EP02870/A001/D02/SD003 en een berekend energieverbruik van 62,85 kWh/m<sup>2</sup>. De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben bij ondertekening van deze overeenkomst. De verkoper zal bij het verlijden van de authentieke akte het origineel exemplaar van het certificaat aan de koper overhandigen.

### **12. Stookolietanks**

De verkoper verklaart dat er in het eigendom geen stookolietank aanwezig is.

### **13. Brochure Projectinformatie.**

De koper verklaart kennis te hebben genomen van de brochure Projectinformatie.

### **14. KLIM (Federaal Kabels en Leiding Informatie Meldpunt)**

Bij nazicht op de KLIM website op 8 juni 2016 blijkt dat het eigendom niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

### **15. Notariskeuze – datum notariële akte**

De partijen, die ervan in kennis werden gebracht dat zij ieder het recht hebben hun eigen notaris te kiezen en dit zonder verhoging van kosten, en voor zover deze keuze binnen 8 kalenderdagen na de ondertekening dezer wordt medegedeeld hebben voor het opstellen der authentieke akte als notaris aangesteld:

- voor de verkoper: Notaris Patrick Vandeputte
- voor de koper: Notaris \*\*\*

De partijen verbinden zich voor de notaris te verschijnen voor het ondertekenen van de authentieke akte op de datum vastgesteld op voorstel van de instrumenterende notaris en dit binnen drie maanden na de aanvaarding van het aankoopaanbod door het directiecomité van AG VESPA.

Bij aanvaarding van het aankoopaanbod door het directiecomité van AG VESPA worden de koper en de instrumenterende notaris hiervan schriftelijk in kennis gesteld. De verkoper wijst de koper erop dat het bod slechts ter aanvaarding zal worden voorgelegd voor zover het bedongen voorschot is betaald.

Indien de notariële akte, om redenen eigen aan de koper, niet binnen gezegde termijn verleden wordt is de koper, onverminderd hetgeen hierna is bepaald aan de verkoper een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd van één procent per maand vertraging, van dag tot dag berekend.

## **16. Kosten**

Alle aan deze aankoop verbonden kosten, rechten en erelonen, aandeel in de verkavelings- of basisakte bij eerste verkoop, eventuele B.T.W. en mogelijke kosten van opmeting en plan, zijn voor rekening van de koper. De verkoper levert onder meer het bodemattest en de kadastrale en stedenbouwkundige informatie gratis aan. Zodra de notaris van de koper deze stukken opnieuw aanvraagt, zijn de hieraan verbonden kosten ten laste van de koper.

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

## **16bis. Meetloon**

Het meetloon bedraagt honderdachtendertig euro (138 euro) exclusief B.T.W. De koper zal de factuur van het meetloon, ten belope van honderdachtendertig euro (138 euro) vermeerderd met de B.T.W., betalen aan AG VESPA.

## **V. Bijzondere voorwaarden**

In afwijking van of in aanvulling aan de voormelde algemene verkoopvoorwaarden gebeurt de verkoop van het eigendom verder mits volgende bijzondere voorwaarden:

1. De verkoop gebeurt onder het btw-stelsel (tarief nieuwbouw 21%)
2. De koper verklaart te weten de verkoper alle nodige inspanningen heeft geleverd om een akoestische norm te behalen maar dat deze niet garandeert dat de akoestische norm geleverd wordt. Ieder gebrek desaan gaande kan niet als een verborgen gebrek beschouwd worden.
3. De renovatie- en restauratieverplichting zoals bepaald in artikel 3.2 van de algemene verkoopvoorwaarden is op dit eigendom niet van toepassing;
4. Het aangekochte eigendom zal de enige woning zijn (van het gezin) van de kandidaat-koper of de kandidaat-koper is bereid hiervan zijn enige woning te maken. De vorige woning zal dan ook binnen het jaar na de aankoop van de huidige woning verkocht dienen te zijn. De data van het verlijden van de notariële aktes gelden als bewijs en bepaling van de termijn. De kandidaat-koper zal een kopie van zijn verkoopakte overmaken aan AG VESPA;
5. De koper is verplicht binnen 6 maanden na het verlijden van de authentieke akte van aankoop het eigendom te gaan bewonen en er zijn domicilie te vestigen. Hij is verplicht er vervolgens voor een ononderbroken periode van minimum 5 jaar te blijven wonen. Het is de koper verboden het eigendom tijdens deze periode voort te verkopen of te verhuren. Ontheffing van deze voorwaarde kan slechts bekomen worden in geval van overmacht, en mits uitdrukkelijke en voorafgaandelijke toestemming van het directiecomité van AG VESPA. Bij een herverkoop geldt, ongeacht de verleende toelating van het directiecomité van AG VESPA, een recht van voorkoop in hoofde van de verkoper;

6. Enkel natuurlijke personen kunnen aankopen;
7. Een andere bestemming dan “eengezinswoning” wordt uitgesloten.

De bepalingen onder 2 tot en met 7 zijn essentiële voorwaarden zonder dewelke AG VESPA deze overeenkomst niet zou hebben afgesloten. Ze worden opgelegd aan de kandidaat-koper en al zijn rechtsopvolgers. Bij niet-naleving van deze verplichtingen zijn de sancties zoals voorzien in artikel 6 van de algemene voorwaarden van toepassing. Deze bijzondere voorwaarden hebben steeds voorrang op de algemene verkoopvoorwaarden.

## **VI. Sanctionering van de overeenkomst**

### *Gemeenrechtelijke sanctie*

De verkoper, die vaststelt dat de koper zijn verplichtingen niet nakomt, ook niet binnen de maand na een aanmaning daartoe per aangetekende brief, heeft het recht *hetzij* de ontbinding van rechtswege van de verkoop te laten vaststellen (in dat geval behoudt de verkoper het door de koper betaalde voorschot als forfaitaire schadevergoeding), *hetzij* de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te vorderen, onverminderd zijn recht op schadevergoeding wegens vertraging of om welke andere oorzaak.

De koper, die vaststelt dat de verkoper zijn verplichtingen niet nakomt, ook niet binnen de maand na de aanmaning daartoe per aangetekende brief, kan *hetzij* de ontbinding van rechtswege van de verkoop laten vaststellen met teruggave van het voorschot, *hetzij* de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst vorderen, dit alles met uitsluiting van iedere schadevergoeding.

### *Sancties bij het niet naleven van de verkoopvoorwaarden*

- a. Het niet naleven door de koper van de gestelde voorwaarden, of het niet voldoen aan de verplichtingen opgelegd in de bijzondere en algemene voorwaarden binnen de gestelde termijn zal aanleiding geven van rechtswege en zonder dat enige aanmaning nodig is, tot een maandelijks schadevergoeding gelijk aan 1 % procent van de koopprijs. Deze schadevergoeding wordt van maand tot maand berekend. Iedere begonnen maand wordt in rekening gebracht. Dit alles onverminderd het recht van de verkoper om voor de rechtbank een hogere dwangsom te eisen.
- b. Indien de koper inbreuk maakt op de verkoopvoorwaarden, kan ongeacht de voormelde intrest- en schadebedingen, de verkoop door de verkoper ontbonden worden en heeft hij gedurende een termijn van vijf jaar vanaf het verlijden van de authentieke akte een recht van wederinkoop zoals voorzien in artikel 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek op het eigendom; aan de hoger vermelde prijs en zonder dat de koper enige vergoeding kan eisen voor de inmiddels gederfde rente op het geïnvesteerde kapitaal noch voor de aktekosten, betaald naar aanleiding van zijn aankoop.



# Algemene verkoopvoorwaarden toepasselijk op verkoop van stadseigendommen waarvoor AG VESPA gemachtigd is om op te treden en op verkoop van eigendommen toebehorende aan AG VESPA

## 1. Inleiding

### 1.1 Verschijningsformule

- A. Het **Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen**, afgekort **AG VESPA**, autonoom gemeentebedrijf met rechtspersoonlijkheid, met zetel te 2018 Antwerpen, Generaal Lemanstraat 55, ondernemingsnummer 0267.402.076, rechtspersonenregister Antwerpen.
- Oppericht bij gemeenteraadsbesluiten van de gemeenteraad van Antwerpen op zestien september tweeduizend en twee (jaarnummer 1816) en zestien december tweeduizend en twee (jaarnummer 2787). Bij besluit van zeven januari tweeduizend en drie, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van zeventwintig maart tweeduizend en drie, pagina 14821, heeft de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken zijn goedkeuring gehecht aan de oprichting van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Patrimoniumbeheer en Stadsprojecten Antwerpen. De statuten werden laatst gewijzigd bij besluit van de raad van bestuur van 22 september 2014. Op twintig januari tweeduizend en drie verwerfde het autonoom gemeentebedrijf rechtspersoonlijkheid door de installatievergadering van de raad van bestuur.
- B. De **STAD ANTWERPEN** met adres te 2000 Antwerpen, Grote Markt 1 hier vertegenwoordigd door het **Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen**, afgekort **AG VESPA**, autonoom gemeentebedrijf met rechtspersoonlijkheid, met zetel te 2018 Antwerpen, Generaal Lemanstraat 55, ondernemingsnummer 0267.402.076, rechtspersonenregister Antwerpen handelendingevolge volmacht verleden voor notaris Marnix Van Herzeele te Antwerpen op negentien augustus tweeduizend en drie.
- Van deze volmacht werd een uitgifte gehecht aan:
- een akte verleden voor notaris Yves De Deken te Antwerpen op drie september tweeduizend en drie, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op twaalf september tweeduizend en drie onder nummer 57-T-12092003-08654;
  - een akte verleden voor notaris Michel Wegge te Borsbeek op tien februari tweeduizend en vier, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op dertig april tweeduizend en vier onder nummer 58-T-30042004-7225;

Para(a)f(en):



- een akte verleden voor notaris Louis Steenackers te Antwerpen op vierentwintig mei tweeduizend en vier, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te drie juni tweeduizend en vier onder nummer 59-T-03062004-08599.

## **1.2 Rechtsopvolging door de Stad Antwerpen**

Overeenkomstig de wet van drieëntwintig juli negentienhonderd éenenzeventig werden bij artikel één van het koninklijk besluit van zeven september negentienhonderd vijfenzeventig, de gemeenten Antwerpen, Berchem, Borgerhout, Deurne, Ekeren, Hoboken, Merksem en Wilrijk samengevoegd tot de nieuwe gemeente, genaamd Antwerpen, die gemachtigd werd de titel van Stad te dragen; dit koninklijk besluit werd bekrachtigd bij wet van dertig december negentienhonderd vijfenzeventig en zijn genoemd artikel één heeft krachtens artikel vierhonderd achtennegentig van zelfde koninklijk besluit uitwerking gekregen op één januari negentienhonderd drieëntachtig.

Ingevolge artikel twaalf van het koninklijk besluit van zesentwintig maart negentienhonderd tweeëntachtig, bekrachtigd bij wet van één juli daarna, heeft voormelde nieuwe Stad Antwerpen alle bezittingen, rechten, lasten en verplichtingen overgenomen van de vroegere gemeenten waaruit zij is samengesteld.

## **2. Algemene voorwaarden**

### **2.1 Vrijwaring – staat van het goed – erfdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht onder de wettelijke vrijwaring en met name voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld, in- of overschrijving, voorrecht en hypotheek hoegenaamd en in de staat waarin het zich bevindt, met alle rechten en voordelen eraan verbonden, zonder enige waarborg voor de gesteldheid van de grond en ondergrond. De koper verklaart het goed voldoende te kennen.

Voor zichtbare en/of verborgen gebreken van grond, ondergrond en gebouwen, en in het bijzonder voor deze die voortspruiten uit de artikelen 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de verborgen gebreken, wordt geen vrijwaring verleend, tenzij de vrijwaring waar toe de verkoper gehouden is indien hij kennis heeft van verborgen gebreken die hij niet zou gemeld hebben.

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

Het goed wordt verkocht met alle eventuele gemeenschappen, heersende en lijdende, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het kunnen bezwaren of bevoordelen. Het staat de koper nochtans vrij de ene in zijn voordeel aan te voeren en zich te verzetten tegen de uitoefening van de andere, maar op zijn risico en zonder tussenkomst van de verkoper, noch verhaal op hem. De verkoper verklaart dat bij zijn weten geen enkele erfdienstbaar-

heid, bijzondere voorwaarden of administratieve beperkingen het goed bezwaren, behalve a) deze die zouden worden opgelegd naar aanleiding van deze verkoop, of b) deze die in vroegere eigendomstitels zijn opgenomen, zoals in de notariële akte zal worden vermeld.

Indien door de verkoop goederen worden afgescheiden van andere die eveneens aan de verkoper toebehoren, ontstaan hierdoor slechts erfdienstbaarheden in de door de wet bepaalde gevallen. De bestaande situatie tussen de twee eigendommen, zelfs indien deze niet zichtbaar is, zal evenwel mogen blijven bestaan als erfdienstbaarheid door bestemming van de huisvader, door de enkele verdeling van de eigendommen.

Indien er zich onder het verkochte een ondergrondse rui bevindt, dan is deze niet in de verkoop begrepen en blijft ze integraal met inbegrip van haar aanhorigheden eigendom van de verkoper.

Meters, leidingen en toestellen die zich in het goed bevinden en die hierin door een overheids- of private instelling zijn geplaatst of verhuurd, zijn niet in de verkoop begrepen en worden voorbehouden aan wie het behoort. De abonnementen van de nutsvoorzieningen zullen door de koper dienen overgenomen te worden, onverminderd zijn recht deze nadien op zijn kosten te wijzigen. De meterstanden zullen op tegenspraak worden vastgesteld en samen met de overdracht door de meest gereede partij worden gemeld aan de betrokken nutsmaatschappijen.

## **2.2 Archeologie**

Iedere vondst van enig belang die gedaan zou worden tijdens graaf- en/of slopingswerken moet onmiddellijk ter kennis van de verkoper worden gebracht. Indien het om een archeologische vondst gaat zullen de werken tijdelijk worden onderbroken om de verkoper in de mogelijkheid te stellen een fotografische vaststelling uit te voeren. De voorwerpen van kunst, oudheidkunde, natuurlijke historie, munt en penningkunde, of andere voorwerpen, die een wetenschappelijke waarde hebben, evenals de zeldzame en kostbare voorwerpen, die zich op of in het goed bevinden zijn in de verkoop niet begrepen en moeten dadelijk nadat ze gevonden zijn door de koper aan de door de verkoper aan te wijzen dienst afgeleverd worden.

## **2.3 Stedenbouwkundige toestand en -verklaringen**

De verkoper verleent geen vrijwaring voor de stedenbouwkundige toestand van het goed. Indien het goed mocht getroffen zijn door besluiten inzake onteigening, bezwarende stedenbouwkundige voorschriften of andere overheidsbesluiten, zal de koper hiervoor geen verhaal hebben tegen verkoper.

De verkoper verklaart dat er hem met betrekking tot dit goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten of archeologisch patrimonium werd betekend, noch een besluit houdende de definitieve bescherming als monument, stadsgezicht, dorpsgezicht, landschap of archeologisch patrimonium.

Para(a)f(en):

Indien zou blijken uit de bijzondere voorwaarden dat het goed bij Ministerieel Besluit geklasseerd is als monument dan zal de koper zich voor de restauratie dienen te schikken naar de wettelijke en decretale voorschriften terzake.

De verkoper verklaart tevens:

- dat hem voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit of voornemen tot opeising bekend is.
- dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht.
- *[indien omwille van de definitie Bos het bosdecreet toepasselijk zou zijn]* dat hij de koper overeenkomstig artikel 91 § 2 van het Bosdecreet op de hoogte heeft gebracht van de verplichtingen die werden opgelegd op grond van het Bosdecreet en de respectievelijke uitvoeringsbesluiten met betrekking tot het goed. In het licht hiervan zal de notaris in de akte in een aparte rubriek "Bosdecreet" de verklaring opnemen van de verkoper dat hij zijn informatieplicht, bedoeld in artikel 91 § 2 van het Bosdecreet heeft nageleefd en, in voorkomend geval, de nodige stukken heeft overgedragen.

#### **2.4 Eigendomsoverdracht**

De koper zal echter slechts het eigendomsrecht verkrijgen en aldus ook het risico, op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke verkoopakte. Het risico gaat evenwel vroeger – te weten bij de ingenottreding - over op de koper indien hij reeds eerder in het genot zou getreden zijn. Wanneer de koper in gebreke is gebleven om de notariële akte tijdig te verlijden gaat het risico over op het ogenblik dat de akte had moeten verleden worden.

#### **2.5 Genot en gebruik**

- a. Indien het goed niet verhuurd of verpacht is, bekomt de koper in principe het genot van het goed door de vrije beschikking vanaf de notariële akte.  
Indien de koper evenwel het genot verkrijgt vóór het verlijden der akte, is het hem verboden enige werkzaamheid uit te voeren zolang de verkoopprijs niet betaald werd, tenzij mits schriftelijke toelating van de verkoper. In dit geval zal de koper zelf zorgen voor de vereiste stedenbouwkundige vergunningen. Hij zal deze werken op eigen verantwoordelijkheid doen, en zal vooraf een bijzondere verzekering afsluiten. Hij zal nooit enige vordering tegen de verkoper hebben wegens eventuele meerwaarde en hij staat zelf in voor een eventuele minderwaarde, die zou optreden naar aanleiding van de door hem uitgevoerde werken.
- b. Indien het goed geheel of gedeeltelijk verhuurd of verpacht is, bekomt de koper het genot van het verhuurde of verpachte vanaf de notariële akte door het optrekken van de huurgelden pro rata temporis.  
De koper verklaart de huursituatie volledig te kennen en van de verkoper voldoende inlichtingen hierover te hebben gekregen. De koper wordt dienaangaande gesubrogeerd in de rechten van de verkoper voor zover alle waarborgen zijn overgedragen. De koper behoudt zich de rechten en vorderingen voor die de wet, de huurovereen-

komst of de gewoonten hem toekennen. Indien deze rechten en vorderingen aanleiding geven tot schadevergoeding lastens de verkoper, zal de koper deze moeten dragen.

Partijen zullen bij de notariële akte een afrekening opmaken van de pro rata huur, de lasten of hun provisies, en de belastingen. In voorkomend geval zullen de huurwaarborg aan de koper worden overgedragen tegen kwijting in de notariële akte of apart.

De verkoper verklaart dat hij nooit toestemming heeft gegeven om werken uit te voeren die aanleiding geven tot vergoeding, noch kennis te hebben dat de huurder dergelijke werken heeft uitgevoerd.

- c. De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en vorderingen van de verkoper wat betreft het goed, onder meer in de rechten die hem nog zouden kunnen toebehoren tegen iedere ondernemer, architect of installateur, en die zouden kunnen voortvloeien uit beschadigingen aan het verkochte goed ten gevolge van bijvoorbeeld een exploitatie of andere oorzaken in het geval er schade zou bestaan.
- d. De koper is er in ieder geval toe gehouden vanaf de ingentreding zowel het bebouwde als het niet-bebouwde gedeelte van het onroerend goed in een behoorlijke staat van onderhoud te houden. Hij dient bovendien, voor zover de verkoop een perceel grond betreft, op eigen kosten en risico te zorgen voor een passende afsluiting en zulks binnen de zes maanden te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte.
- e. De koper zal zich moeten gedragen naar al de verordeningen die aan de eigenaars of kopers in deze buurt werden of zullen worden opgelegd, hetzij door de stad, hetzij door elke andere overheid.

## **2.6 Verzekeringen**

De koper zal zelf van zodra het eigendomsrisico overgaat het nodige doen om zich te verzekeren tegen brand en aanverwante risico's, behoudens indien het een mede-eigendom betreft waarvan hierna sprake.

## **2.7 Belastingen**

De belastingen op het goed van het lopende jaar worden betaald door de koper in verhouding tot de nog te lopen tijd vanaf de ingentreding, behalve deze die logischerwijze ten laste van de verkoper blijven zoals ondermeer verhaalbelasting, belasting op onbebouwde percelen, op leegstaande en verwaarloosde gebouwen, krotbelasting of belasting op tweede verblijven.

Deze belastingen en vergoedingen zullen uiterlijk bij de ondertekening van de notariële akte tussen partijen worden verrekend.

Para(a)f(en):

## **2.8 Kosten**

Alle aan deze aankoop verbonden kosten, rechten en erelonen, aandeel in de verkavelings- of basisakte bij eerste verkoop, eventuele B.T.W. en mogelijke kosten van opmeting en plan, zijn voor rekening van de koper.

De verkoper levert onder meer het bodemattest en de kadastrale en stedenbouwkundige informatie gratis aan. Zodra de notaris van de koper deze stukken opnieuw aanvraagt, zijn de hieraan verbonden kosten ten laste van de koper.

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

## **2.9 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid**

Zo het begrip “koper” op meerdere personen slaat, verbinden deze zich hoofdelijk en ondeelbaar. Desgevallend zullen ook de erfgenamen en/of de rechtsopvolgers van de koper hoofdelijk en op ondeelbare wijze gehouden zijn tot de verbintenissen die voortvloeien uit deze overeenkomst.

## **2.10 Opschortende voorwaarde administratief toezicht**

- a. De koop gebeurt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het schorsings- of vernietigingsrecht door de toezichthoudende overheid.
- b. Zo deze opschortende voorwaarde niet in vervulling gaat, kan de koper onder geen enkel beding enige schadevergoeding of terugbetaling van kosten eisen. Er zal hem enkel het reeds betaalde aandeel in de koopprijs renteloos worden terugbetaald.

## **2.11 Voorschot**

Er wordt door de koper een voorschot betaald van tien procent (10%) van de koopprijs bij middel van overschrijving op rekeningnummer IBAN BE37 0910 1270 6928 (BIC GKCCBEBB) van AG VESPA a) in geval van een verkoop via biedingen onder gesloten omslag uiterlijk binnen de week vanaf de schriftelijke kennisgeving aan de koper dat zijn bod als hoogste regelmatig bod werd weerhouden ter aanvaarding zal worden voorgelegd aan het directiecomité van AG VESPA b) in geval van een onderhandse verkoop binnen de vijf werkdagen vanaf ondertekening van de onderhandse overeenkomst. De intresten op dit voorschot komen de verkoper toe.

# **3. Bijkomende voorwaarden van toepassing indien het voorwerp van de verkoop een bebouwd onroerend goed is.**

## **3.1 Stedenbouwkundige toestand en verklaringen**

De verkoper verklaart:

- dat hij voor alle door hem verrichte stedenbouwkundige handelingen de vereiste vergunning heeft bekomen;
- dat voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- dat het goed wordt verkocht zonder vrijwaring van al dan niet mandeligheid van muren en afsluitingen.
- dat op het goed geen enkele verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, zoals bedoeld in de artikelen 6.1.41 tot en met 6.1.43 van gezegde Codex.

### **3.2 Renovatie- en restauratieverplichting**

De koper wordt de verplichting opgelegd het goed te renoveren/restaureren. Onder renoveren/restaureren dient minstens verstaan te worden:

1. de stabiliteit van het gebouw verzekeren in alle delen die de openbare veiligheid in het gedrang zou kunnen brengen;
2. de voor- en achtergevel van het gebouw opfrissen en in zulke staat brengen dat zij het uitzicht bieden van normaal goed onderhouden gevels;
3. binnenwerken uitvoeren aan het onroerend goed, zodat elke bestuurlijke ongezondverklaring op het onroerend goed in kwestie niet meer toepasselijk kan zijn en desgevallend een conformiteitattest kan worden afgeleverd.

Het betreft hier minimum verplichtingen die aangepast zullen worden naargelang de noden van het te verkopen pand. Deze bijkomende verplichtingen zullen worden opgenomen in de verkoopovereenkomst of het verkoopsaanbod.

### **3.3 Integratieverplichting**

Betreft het goed een gebouw dat bestemd is om gevoegd te worden bij een aan de koper toebehorend aanpalend eigendom dan heeft de koper de verplichting het goed te integreren in zijn aanpalend eigendom. Bovendien dient de koper zich ertoe te verbinden het goed slechts te vervreemden samen met zijn aanpalend eigendom en na integratie.

### **3.4 Vervreemdingsverbod – recht van voorkoop**

Het is de koper verboden het goed voort te verkopen indien hij niet aan de renovatie-, restauratie-, en/of integratieverplichting en voor zover opgelegd de bewoningsverplichting heeft voldaan.

Ontheffing van deze voorwaarde kan slechts bekomen worden ingeval van overmacht, en mits uitdrukkelijke en voorafgaandelijke toestemming van het Directiecomité van AG VESPA en mits uitdrukkelijke voorwaarde dat de herverkoopprijs niet hoger mag zijn dan de verkoopprijs, bedongen in de akte van verkoop, ongeacht de intussen gederfde rente van het geïnvesteerde kapitaal.

Para(a)f(en):

In dit geval geldt, ongeacht een verleende toelating tot herverkoop, een recht van voorkoop in hoofde van de verkoper.

## **4. Bijkomende voorwaarden van toepassing indien het voorwerp van de verkoop geheel of gedeeltelijk onbebouwd is**

### **4.1 Stedenbouwkundige toestand en - verklaringen**

De verkoper verklaart:

- dat het goed geen deel uitmaakt van een vervallen verkavelingvergunning en dus niet het voorwerp is van een voorkooprecht zoals voorzien in artikel 2.4.1 van voormelde codex;
- dat hij geen kennis heeft van enige planbatenheffing;
- dat het goed niet gelegen is in een NOG (natuurlijk overstromingsgebied) of een ROG (recent overstromingsgebied);
- dat hij geen weet heeft van het feit dat het goed zou liggen binnen een Vlaamse ecologisch netwerk, een Vlaams en erkend natuureservaat of de uitbreidingsperimeter daarvan, dat het goed bestemd zou zijn voor groen- of bosgebied in een integraal verwervings- en ondersteunend netwerk of dat het goed zou liggen binnen een natuurinrichtingsproject of bosreservaat;
- dat het goed niet gelegen is in een bijzonder gebied vastgelegd ingevolge Europese regelgeving aangaande het natuurbehoud, zoals habitat- en ramsar gebieden of enig vogelrichtgebied.

### **4.2 Bouwverplichting - goedkeuring plannen**

- a. Betreft de verkoop een perceel bouwgrond dan zal de koper, overeenkomstig toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften een gebouw dienen op te richten binnen de termijn van drie jaar, te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte. Het perceel wordt als bebouwd beschouwd wanneer het gebouw water- en winddicht is.
- b. Betreft het goed een perceel grond dat bestemd is om gevoegd te worden bij een aan de koper toebehorend aanpalend eigendom dan gelden dezelfde termijnen voor bebouwing. Bovendien dient de koper zich ertoe te verbinden het door hem van de stad of AG VESPA gekochte goed slechts te vervreemden, samen met zijn aanpalend eigendom en na integratie.
- c. De plannen en het gevelontwerp van elke nieuw op te richten constructie, die bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zullen worden gevoegd, moeten voorafgaandelijk door de verkoper ter goedkeuring worden geparafeerd. De verkoper behoudt zich het recht voor die wijzigingen aan de plannen aan te brengen die hij goed vindt ter verwezenlijking van de sierlijke aansluiting met de aanpalende gebouwen, en

het esthetisch uitzicht van de straat, en de eigenaar is ertoe gehouden door aanpassing van de plans en later tijdens de uitvoering van de werken zich naar de onderrichtingen van de verkoper te gedragen.

#### **4.3 Vervreemdingsverbod – recht van voorkoop**

Het is de koper verboden het goed voort te verkopen indien hij niet aan de bouw- en/of integratieverplichting en voor zover opgelegd de bewoningsverplichting heeft voldaan.

Ontheffing van deze voorwaarde kan slechts bekomen worden ingeval van overmacht, en mits uitdrukkelijke en voorafgaandelijke toestemming van het Directiecomité van AG VESPA en mits uitdrukkelijke voorwaarde dat de herverkoopprijs niet hoger mag zijn dan de verkoopprijs, bedongen in de akte van verkoop, ongeacht de intussen gederfde rente van het geïnvesteerde kapitaal.

In dit geval geldt, ongeacht een verleende toelating tot herverkoop, een recht van voorkoop in hoofde van de verkoper.

### **5. Bijkomende voorwaarden van toepassing indien het voorwerp van de verkoop deel uitmaakt van een mede-eigendom**

#### **5.1 Zakelijke lasten - statuten van het gebouw**

Het goed wordt overgedragen met alle erfdiensbaarheden en andere zakelijke lasten, die vooral blijken uit de statuten van gebouw.

De statuten van het gebouw (de basisakte, eventuele wijzigende basisakten en het reglement van mede-eigendom) en de beslissingen die door de algemene vergadering van mede-eigenaars vóór de eigendomsoverdracht zijn getroffen, zijn de koper tegenstelbaar.

#### **5.2 Beslissingen van de algemene vergadering**

Van de beslissingen van de algemene vergadering kan kennis worden genomen door inzage in het register dat daartoe op de zetel van de vereniging wordt gehouden en door ieder belanghebbende ter plaatse en zonder kosten kan worden geraadpleegd.

Daarenboven zal aan de syndicus van de vereniging gevraagd worden naar een staat van 1) de kosten voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing, eventueel van 2) de kosten voor verkrijging van gemeenschappelijke gedeelten waartoe vóór de eigendomsoverdracht werd besloten, evenals van de 3) kosten, waartoe de vereniging van mede-eigenaars gehouden is tengevolge van geschillen ontstaan vóór de eigendomsoverdracht.

#### **5.3 Werkingskosten - reservekapitaal**

De werkingskosten (periodieke uitgaven) zijn ten laste van de koper vanaf de datum van de ingenottreding; de verkoper is schuldeiser van de vereniging van de mede-eigenaars voor zijn

Para(a)f(en):



aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode waarin hij het genot reeds heeft afgestaan. De afrekening zal op verzoek van de verkoper door de syndicus worden opgesteld.

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars en zal ten goede komen van de koper.

Ingeval tussen de ondertekening van een aankoopbelofte of een verkoopsovereenkomst enerzijds en de ingenottreding anderzijds, de algemene vergadering zou beslissen tot niet-periodieke uitgaven, waarvoor het bestaande reservekapitaal ontoereikend zou zijn, zal de bijkomende opvraging van reservekapitaal volledig gedragen worden door de koper, ongeacht het tijdstip waarop deze opvraging gebeurt.

#### **5.4 Verzekeringen**

De verzekeringspolissen die voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars zijn onderschreven zullen door de koper worden overgenomen overeenkomstig de bepalingen van de statuten van het gebouw, en hij zal bij ontstentenis ervan zelf het nodige doen om zich te verzekeren tegen brand en aanverwante risico's.

## **6. Sancties**

### **6.1 Gemeenrechtelijke sanctie**

De verkoper, die vaststelt dat de koper zijn verplichtingen niet nakomt, ook niet binnen de maand na een aanmaning daartoe per aangetekende brief, heeft het recht *hetzij* de ontbinding van rechtswege van de verkoop te laten vaststellen (in dat geval behoudt de verkoper het voorschot als forfaitaire schadevergoeding), *hetzij* de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te vorderen, onverminderd zijn recht op schadevergoeding wegens vertraging of om welke andere oorzaak.

De koper die vaststelt dat de verkoper zijn verplichtingen niet nakomt, ook niet binnen de maand na een aanmaning daartoe per aangetekende brief, kan *hetzij* de ontbinding van rechtswege van de verkoop laten vaststellen, met teruggave van het voorschot, *hetzij* de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst vorderen, dit alles met uitsluiting van iedere schadevergoeding.

### **6.2 Sancties bij het niet naleven van de verkoopvoorwaarden**

- a. Het niet naleven van de gestelde voorwaarden, of het niet voldoen aan de verplichtingen opgelegd in de bijzondere of algemene voorwaarden binnen de gestelde termijn, zal aanleiding geven van rechtswege en zonder dat enige aanmaning nodig is, tot een maandelijkse schadevergoeding gelijk aan 1 % van de koopprijs. Deze vergoeding wordt van maand tot maand berekend. Iedere begonnen maand wordt in rekening gebracht. Dit alles onverminderd het recht van de verkoper om voor de rechtbank een hogere dwangsom te eisen.

- b. Voor het geval de koper inbreuk maakt op de verkoopvoorwaarden, kan ongeacht de voormelde intrest- en schade bedingen, de verkoop door de verkoper ontbonden worden en heeft hij gedurende een termijn van vijf jaar vanaf het verlijden van de authentieke akte een recht van wederinkoop zoals voorzien in artikel 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek op het goed, aan de in de verkoopakte vermelde prijs en zonder enige vergoeding voor de inmiddels gederfde rente op het geïnvesteerd kapitaal noch voor de destijds betaalde aktekosten (rechten, kosten en erelonen) naar aanleiding van de aankoop.
- c. Indien de koper binnen de termijn van maximum drie jaar, te rekenen vanaf de dag van de notariële akte, niet voldaan heeft aan zijn bouwverplichting voor de onbebouwde goederen, aan zijn renovatie- en/of restauratieverplichting voor de bebouwde goederen en aan zijn integratieverplichting voor alle goederen, dan heeft de verkoper het recht het goed terug in te kopen zoals hierboven voorzien.

### 6.3 Sanctie bij laattijdige betaling

In geval van vertraging in betaling van de prijs, zal de koper op de nog verschuldigde koopprijs een nalatigheidintrest betalen gelijk aan de wettelijke intrest verhoogd met twee procent (2 %). Deze intrest is van rechtswege en zonder ingebrekestelling verschuldigd louter door het verstrijken van de termijn die voor de betaling was bedongen en wordt berekend per dag vertraging, tot op de dag van algehele betaling.

Handtekening(en)	<i>Indien meerdere kopers en/of echtgenoten is de ondertekening van allen/beiden vereist.</i>
Na(a)m(en)	De heer en/of mevrouw ..... .....(in te vullen door de kandidaat-koper) zijnde de kandidaat-koper

Para(a)f(en):