

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.

Oprichting 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 26 april 2021. 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 datum.

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 het volgende onroerend goed:

I. Beschrijving van het eigendom

Stad Antwerpen, district Antwerpen

Vierde afdeling

Een perceel grond met aanhorigheden gelegen te Antwerpen, Kloosterstraat 37-49, kadastraal gekend als een grond, onder sectie D nummer 3202 T3 voor een kadastrale oppervlakte van zeventhonderd zesenzeventig vierkante meter (746 m²).

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 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 kandidaat-koper dat zijn bod als hoogste rechtsgeldig bod werd weerhouden. Na ontvangst van voormeld voorschot wordt het aankoopaanbod ter aanvaarding aan het directiecomité van AG Vespa voorgelegd. De intresten op dit voorschot komen de verkoper toe.
Bij niet vervulling van de hierna vermelde opschortende voorwaarden, zal het door de koper betaalde voorschot van tien procent terugbetaald worden aan de koper.
- b. het saldo bij het ondertekenen van de authentieke akte.

III. Algemene voorwaarden

Voor zover er hierna niet uitdrukkelijk van afgeweken wordt, zijn op deze verkoop “de 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” van toepassing. 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 deze overeenkomst en aan de authentieke akte **gehecht**, na door iedereen te zijn geparafeerd en getekend.

IV. Bijzondere voorwaarden

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

1. Eigendomsrecht – ingenottreding

De koper bekommt het eigendomsrecht op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

De verkoper verklaart dat het eigendom thans niet verhuurd is. Het perceel is door de verkoper evenwel in gebruik als opslagplaats voor materieel. De koper zal het vrije gebruik en genot van het perceel verkrijgen vanaf de ontruiming ervan door de verkoper en uiterlijk op 1 augustus 2023.

2. Erfdienstbaarheden

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd en verklaart

geen kennis te hebben van enige erfdiensbaarheid,
met uitzondering van volgende erfdiensbaarheid die zal gevestigd worden in de
verkoopakte, en die luidt als volgt:

*Op de noordgrens van het hierbij verkochte goed wordt er een eeuwigdurend recht van
doorgang gevestigd in het voordeel van het achtergelegen eigendom Lange
Riddersstraat 52-58 te 2000 Antwerpen, kadastraal gekend onder sectie D nummer 3202
V3 en 3261G, waar momenteel de stedelijke basisschool Musica en de stedelijke
kinderopvang Pagadder gevestigd zijn. Dit recht van doorgang geldt te allen tijde van en
naar de Kloosterstraat en heeft een breedte van twee (2) meter en een hoogte van twee
en een halve (2,5) meter. Het staat aangeduid in blauw gearceerde kleur op aangehecht
meetplan.*

De verkoper behoudt zich het recht voor om in de definitieve verkoopakte wijzigingen aan
te brengen in de formulering van de erfdiensbaarheid voor zover dit het begrip en de
leesbaarheid ervan ten goede komt, zonder evenwel de principes ervan te wijzigen.

De koper bevestigt hierbij reeds zijn onvoorwaardelijk akkoord en goedkeuring met deze
erfdiensbaarheid.

KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Bij nazicht op de KLIM-website is voorschreven eigendom niet gelegen in de directe
nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of
bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

3. Bodemdecreet

1. De verkoper verklaart dat het eigendom bij zijn weten geen risicoground is of was in de
zin van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
2. De verkoper verklaart de koper, die dit bevestigt, vóór het sluiten van de overeenkomst
op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van het door de OVAM op 7 oktober 2022
afgeleverde bodemattest(en).

Deze inhoud is:

“Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het
onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op*

<https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

*Door een wijziging van de perceelsgrenzen is er voor deze grond geen oriënterend
bodemonderzoek beschikbaar dat een uitspraak doet over de bodemkwaliteit van de
volledige grond. Aan de hand van artikel 64 Vlarebo-besluit moet voor een risicoground
worden nagegaan of een nieuw oriënterend bodemonderzoek nodig is.*

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTERLIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Historische verontreiniging

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 14.01.2011, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

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 31.08.2011, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 14.01.2011

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek AG Vespa, Kloosterstraat 45/49, 2000 Antwerpen (B01/2087/01.004.R2)

AUTEUR: Ecorem nv

DATUM: 31.08.2011

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Stad Antwerpen, Lange Ridderstraat 48 te 2000 Antwerpen (B01/2169/003.002.R1)

AUTEUR: Ecorem nv

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het eigendom 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 gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De koper verklaart genoeg te nemen met deze verklaringen en met deze informatie en verklaart de verkoper te ontslaan van elke vrijwaring terzake.

4. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna CODEX)

De verkoper wijst de koper op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "VCRO" genoemd, waarin alle vergunningplichtige handelingen omschreven staan. Geen van deze werken of handelingen mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is.

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 stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 4.08.2022 waarvan de koper verklaart een kopie ontvangen te hebben.

Hieruit blijkt en de verkoper brengt de koper ervan op de hoogte dat:

- 1° voor het eigendom omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt, ja, met name:
 - dossiernummer 11002_2013_53893
 - Onderwerp: plaatsen van een buggyberging van 11m²
 - Datum beslissing schepencollege: 15.02.2013

- Aard beslissing: VERGUNNING
- dossiernummer OMV_2018085428
 - Onderwerp: verlengen van een tijdelijke vergunning voor prefabunits ter uitbreiding van kinderdagverblijf Pagadder
 - Datum beslissing schepencollege: 9.11.2018
 - Aard beslissing: Voorwaardelijk vergund
- dossiernummer 11002_1999_902
 - Onderwerp: bouwen van een kinderkribbe
 - Datum beslissing ambtenaar: 7.04.2000
 - Aard beslissing: VERGUNNING
- dossiernummer 11002_2003_1463
 - Onderwerp: aanleggen van een speelplein tussen Lange Ridderstraat en Kloosterstraat (zogenaamd Pagadderplein)
 - Datum beslissing ambtenaar: 20.10.2003
 - Aard beslissing: VERGUNNING
- dossiernummer 11002_2004_2313
 - Onderwerp: uitbreiden en verbouwen van een school
 - Datum beslissing ambtenaar: 7.10.2004
 - Aard beslissing: VERGUNNING
- dossiernummer 11002_2006_27079
 - Onderwerp: aanpassen van de tuinmuur
 - Datum beslissing:
 - Aard beslissing
- dossiernummer 11002_2011_49314
 - Onderwerp: tijdelijke uitbreiding van een kinderopvang door middel van container-units
 - Datum beslissing ambtenaar: 7.02.2012
 - Aard beslissing: VERGUNNING
- dossiernummer 11002_2015_170175
 - Onderwerp: verlenging vergunning voor prefabunits ter uitbreiding van kinderdagverblijf Pagadder
 - Datum beslissing ambtenaar: 19.01.2016
 - Aard beslissing: VERGUNNING
- dossiernummer 11002_1985_1335
 - Onderwerp: 32 sociale appartementen 8.7.1981 – verlenging 24.12.1982
 - Datum beslissing schepencollege: 18.12.1981
 - Aard beslissing: VERGUNNING
 - Overeenkomstig artikel 4.2.14 VCRO worden bestaande constructies, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, te allen tijde geacht te zijn vergund
- 2° het eigendom gelegen is binnen:
 - Plannummer: 2.12_10195_00001

Naam ruimtelijk uitvoeringsplan: GRUP AFBAKENING GROOTSTEDELIJK GEBIED ANTWERPEN

Juridische status: GG/Ja

Datum beslissing: 19.06.2009

Overdruk(ken) van het perceel: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen

- Plannummer: 2.14_10008_00001

Naam ruimtelijk uitvoeringsplan: RUP BINNENSTAD

Juridische status: GG/Ja

Datum beslissing: 26.04.2012

Bestemming(en) van het perceel: Artikel 1: zone voor Wonen – (Wo1); Artikel 5: Zone voor Centrumfuncties – Publieksgerichte gebouwen (Ce5)

Overdruk(ken) van het perceel: Artikel 9 Overdruk – Detailhandel (dh); OP TE HEFFEN VERKAVELINGSPLAN; Algemene voorschriften; Culturele, historische en/of esthetische waarde

3° Op het eigendom volgende verordeningen van toepassing zijn:

- Plannummer: 2.31_10002_00001

Naam bouwverordening: ALGEMENE BOUWVERORDENING INZAKE WEGEN VOOR VOETGANGERSVERKEER

Datum goedkeuring: 29.04.1997

- Plannummer: 2.33_10005_00001

Naam stedenbouwkundige verordening: BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING HOUDENDE VASTSTELLING VAN EEN GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE BREEDBAND

Datum goedkeuring: 9.06.2017

- Plannummer: 2.33_10007_00002

Naam stedenbouwkundige verordening: GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING – BOUWCODE - HERZIENING

Datum goedkeuring: 09.10.2014

- Plannummer: 2.33_10007_00003

Naam stedenbouwkundige verordening: GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING – BOUWCODE – HERZIENING ART. 30 EN 27

Datum goedkeuring: 25.09.2017

- Plannummer: 2.33_10001_00002

Naam stedenbouwkundige verordening: BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING HOUDENDE VASTSTELLING VAN EEN GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE HEMELWATERPUTTEN, INFILTRATIEVOORZIENINGEN, BUFFERVOORZIENINGEN EN GESCHEIDEN LOZING VAN AFVALWATER EN HEMELWATER

Datum goedkeuring: 5.07.2013

- Plannummer: 2.33_10002_00002

Naam stedenbouwkundige verordening: GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING – OVERWELVEN OF INBUIZEN

VAN NIET-GEKLASSEERDE WATERLOPEN EN WATERLOPEN VAN DE
DERDE CATEGORIE

Datum goedkeuring: 4.06.2009

- Plannummer: 2.33_10003_00001

Naam stedenbouwkundige verordening: BESLUIT VAN DE VLAAMSE
REGERING HOUDENDE VASTSTELLING VAN EEN GEWESTELIJKE
STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE
OPENLUCHTRECREATIEVE VERBLIJVEN EN DE INRICHTING VAN
GEBIEDEN VOOR DERGELIJKE VERBLIJVEN

Datum goedkeuring: 8.07.2005

- Plannummer: 2.33_10005_00001

Naam stedenbouwkundige verordening: BESLUIT VAN DE VLAAMSE
REGERING HOUDENDE VASTSTELLING VAN EEN GEWESTELIJKE
STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE TOEGANKELIJKHEID
Datum goedkeuring: 5.06.2009

- 4° voor het eigendom geen rechterlijke of bestuurlijke handhavingsmaatregelen of hangende procedures voor het opleggen van dergelijke maatregelen bestaan.
- 5° er op het eigendom geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- 6° op het eigendom geen omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden van toepassing zijn.
- 7° het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van artikel 62, 2° van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- 8° er voor dit onroerend goed geen ARAB- en/of VLAREM vergunningen aangetroffen werden met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO en er voor zover bekend op het onroerend goed geen VLAREM milieuvergunning van toepassing is.
- 9° het onroerend goed gelegen is in een woningbouwgebied.

Rooilijn

De verkoper verklaart dat het eigendom niet getroffen is door enige rooilijn.

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 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.

7. Voorkooprechten

De verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, betreffende dit eigendom geen voorkooprecht geldt in hoofde van enige derde.

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

Er werd voor het hoger beschreven eigendom geen postinterventiedossier opgesteld en er werden aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

10. Elektrische installaties

Koper en verkoper verklaren dat het eigendom geen wooneenheid is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 (AREI).

11. Stookolietanks

De verkoper verklaart dat er boven- of ondergronds in het eigendom geen stookolietank aanwezig is.

12. Notariskeuze – datum authentieke akte

Partijen behoorlijk ingelicht over hun recht om, zonder verhoging van kosten ieder hun eigen notaris aan te duiden - voor zover hun keuze binnen 8 kalenderdagen na heden werd meegedeeld - hebben voor het opstellen van de authentieke akte als notaris aangesteld:

- voor de verkoper: Notariskantoor Celis, Celis & Liesse, Kasteelpleinstraat 59, 2000 Antwerpen;

- 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. De authentieke akte wordt op de zetel van de verkoper, Paradeplein 25 te Antwerpen, verleden.

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 aankoopaanbod slechts ter aanvaarding zal worden voorgelegd voor zover het bedongen voorschot is betaald.

13. 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 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.

13.1. Aandeel onroerende voorheffing

De koper betaalt zijn aandeel in de onroerende voorheffing dat bij het verlijden van de notariële akte tussen partijen zal worden verrekend. De notaris zal het aandeel van de koper samen met de verkoopprijs aan de verkoper overmaken.

14. Rechtsvorderingen - rechtsgedingen

De verkoper verklaart dat er m.b.t. het eigendom geen rechtsvorderingen zijn ingesteld noch gedingen hangende zijn.

15. Verklaring pro fisco

Deze verkoop vindt plaats onder het stelsel van het verkooprecht (registratiebelasting).

V. Bijkomende bijzondere voorwaarden

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

- 1) De verkoop gebeurt onder het stelsel van de registratiebelasting;
- 2) De bebouwingsverplichting en het hieraan verbonden vervreemdingsverbod zoals opgenomen in artikel 4.1 en 4.2 van de algemene verkoopvoorwaarden is van toepassing op deze verkoop;
- 3) De koper verbindt er zich toe, behoudens overmacht, de onder bepaling 2 vermelde bouwverplichting als volgt na te komen:
 1. Indienen van een vergunbare aanvraag tot omgevingsvergunning betreffende het eigendom binnen 1 jaar na het verlijden van de notariële aankoopakte;
 2. Start der werken binnen 6 maanden na het bekomen van een uitvoerbare vergunning en uiterlijk binnen 2 jaar na het verlijden van de notariële aankoopakte;

3. Totale beëindiging der werken binnen 4 jaar na het verlijden van de authentieke akte;
Onder 'overmacht' in de zin van dit artikel wordt verstaan iedere onvoorzienbare en onoverkomelijke omstandigheid of gebeurtenis onafhankelijk van de wil van de koper, die het bij deze laatste onmogelijk maakt om de in dit artikel bedoelde termijnen te eerbiedigen, zoals onder meer doch niet uitsluitend oorlog, staking, uitsluiting, extreme weersomstandigheden erkend door het KMI, revolutie, opstand, noodtoestand, sabotage, onvoorziene overheidsmaatregelen enzovoort. Het niet respecteren van de in dit artikel bepaalde termijnen ten gevolge van archeologische vondsten, kan enkel als overmacht beschouwd worden indien de bevoegde instantie de volledige stillegging van de werken aan het eigendom beveelt en dit gedurende een aaneengesloten termijn van minstens 2 maanden;
- 4) Om het naleven van de onder bepaling 3 opgelegde termijnen en verplichtingen te staven, zal de koper aan de verkoper of zijn lasthebber de nodige bewijsstukken zoals bijvoorbeeld het ontvangsbewijs van de aanvraag van de omgevingsvergunning, proces verbaal van voorlopige oplevering en andere voorleggen;
- 5) De koper neemt kennis van een erfdienstbaarheid op het goed die zal worden gevestigd in de verkoopakte en die luidt als volgt:
“ Op de noordgrens van het hierbij verkochte goed wordt er een eeuwigdurend recht van doorgang gevestigd in het voordeel van het achtergelegen eigendom Lange Riddersstraat 52-58 te 2000 Antwerpen, kadastraal gekend onder sectie D nummers 3202 V3 en 3261 G, waar momenteel de stedelijke basisschool Musica en de stedelijke kinderopvang Pagadder gevestigd zijn. Dit recht van doorgang geldt te allen tijde van en naar de Kloosterstraat en heeft een breedte van twee (2) meter en een hoogte van twee en een halve (2,5) meter.”
- 6) De koper dient gelijktijdig met de oprichting van de invulbouw deze doorgang op zijn kosten over de volledige lengte degelijk te verharderen en van voldoende (veiligheids-) verlichting voorzien. Het onderhoud van de weg is ten laste van de koper;
- 7) Het perceel is momenteel in gebruik als opslagplaats voor materieel door de aannemer die in opdracht van AG Vespa werken uitvoert in het Mercator-Orteliushuis, Kloosterstraat 15, 2000 Antwerpen. De koper zal het vrije gebruik en genot van het perceel verkrijgen vanaf de ontruiming ervan door de aannemer en uiterlijk op 1 augustus 2023.

De bepalingen onder 1) tot en met 6) zijn essentiële voorwaarden zonder dewelke AG Vespa deze overeenkomst niet zou hebben afgesloten. Ze worden opgelegd aan de 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. De koper heeft in dat geval recht op een forfaitaire schadevergoeding van 5% van de prijs.

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypothesen, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

Sanctie bij laattijdige betaling

Ingeval van vertraging in betaling van de prijs, zal de koper op de nog openstaande bedragen een nalatigheidsintrest verschuldigd zijn berekend aan de wettelijke intrestvoet 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.

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 maandelijkse 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. Het wederinkooprecht dient te worden uitgeoefend door middel van een aangetekend schrijven of bij gerechtsdeurwaardersexploot voor het verstrijken van voornoemde termijn van vijf jaar. De kennisgeving gebeurt aan het adres van het bij deze overeenkomst overgedragen goed.

- c. Indien bovendien de koper binnen een termijn van maximum drie jaar, te rekenen vanaf de dag van de authentieke akte, niet voldaan heeft aan zijn bouwverplichting, dan heeft de verkoper het recht het eigendom terug in te kopen zoals hoger voorzien.

VII. Opschortende voorwaarden

- 1. Indien krachtens de bepalingen van de Wooncode van het Vlaams Gewest of enige andere wettelijke bepaling, deze verkoop onderworpen is aan een voorkooprecht, geschiedt hij onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het voorkooprecht door de instanties in wiens hoofde dit voorkooprecht wordt gecreëerd.
- 2. Deze verkoop gebeurt onder de opschortende voorwaarde van de aanvaarding van het aankoopaanbod door het directiecomité van AG Vespa, uiterlijk binnen de twee maanden na betaling van het voorschot door de koper. Indien het directiecomité het aankoopaanbod van de koper binnen de voormelde termijn niet zou aanvaarden, wordt het voorschot terugbetaald aan de koper.

Opgemaakt in dubbel te Antwerpen op ***

Elke partij erkent een getekend exemplaar ontvangen te hebben.

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