

# Verkoopovereenkomst Bredabaan 320

## 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.

Opgericht 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 28 januari 2020.

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 26 juni 2020.

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, veertigste afdeling district Merksem  
tweede afdeling

Een perceel grond te Merksem, Bredabaan 320, kadastraal gekend volgens titel sectie C nummer 350/M met een oppervlakte van honderdtachtig vierkante meter en thans sectie C, nummer 350/N/P0000 met een oppervlakte van honderdtachtig vierkante meter (180 m<sup>2</sup>).

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 bekomt het eigendomsrecht op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke verkoopakte. De verkoper verklaart dat het eigendom thans niet verhuurd is en dat het ter vrije beschikking zal zijn van de koper uiterlijk bij de ondertekening van de authentieke akte.

### ZONNEPANELEN

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

### RECLAMEPANELEN

De verkoper verklaart dat voor het eigendom geen overeenkomsten zijn afgesloten voor de verhuur van ruimte voor reclamepanelen.

### 2. Erfdienstbaarheden

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd en verklaart geen kennis te hebben van enige erfdienstbaarheid, met uitzondering van deze vermeld in een akte verleden voor notaris Bart Van Tulden te Antwerpen op zeventwintig januari 2016, welke als volgt luidt:  
*“De verkoper doet opmerken dat in zijn hogergemelde eigendomstitel met betrekking tot voormschreven eigendom letterlijk vermeld staat, als zijnde aangehaald uit een voorgaande akte, te weten een akte van notaris VAN REETH op 19 januari 1923, wat volgt: “Hetzelfde goed wordt alsnog afgestaan met al zijne dienstbaarheden en verplichtingen, gemeenschappen van putten en riolen, huidige licht- en luchtscheppingen, zo voor- als nadelige, zicht- en onzichtbare, heersende en lijdende, voort en niet voortdurende, vrij aan de afstandhouder de ene te doen gelden en uit te oefenen en zich tegen de andere te verzetten en te verwerven, doch alles te zijnen bijzondere kost, last en gevaar en zonder tussenkomst nog verantwoordelijkheid der afstanddoeners en met bespreking dat alle gemeenschappen van wegenissen, waterafleidingen, putten en riolen tussen het bij deze afgestande*

*goed en nevensliggende of aanpalende eigendommen op de hedendaagse voet zullen moeten behouden en voortgezet worden. Aangaande de bijzondere rechten en dienstbaarheden wordt er verwezen naar, de voorgaande eigendomstitels van het betrokken goed, waarvan de bepalingen tussen partijen bindend zijn”.*

De koper treedt dienaangaande in alle rechten en plichten van de verkoper voor zover die bepalingen nog van toepassing zijn.

### **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**

3.1. De verkoper verklaart dat het eigendom bij zijn weten geen risicogrond is of was in de zin van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

3.2. 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 5 juni 2020 afgeleverde bodemattest.

Deze inhoud is (telkens):

*“De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*Opmerkingen:*

*1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.*

*2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op [www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris](http://www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris).*

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

*4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.*

*Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).*

*5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.*

*6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”*

3.3. 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 gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

3.4. 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 15 juli 2020 en 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 een omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt, met name:
  - dossiernummer 20173119 – NME/B/P/digitaalOnderwerp: bouwen van een meergezinswoning met twee wooneenheden en een commerciële ruimte
  - Datum beslissing schepencollege: 13 april 2018
  - Aard beslissing schepencollege: Vergunning
- 2° het eigendom gelegen is binnen een gebied met volgende bestemming: woongebieden + aanvullende voorschriften en dit volgens gewestplan 2.22\_10014\_00013 'definitieve vaststelling van het plan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Antwerpen op grondgebied van o.m. Antwerpen en tot wijziging van het aanvullend stedenbouwkundig voorschrift artikel 1 voor het gehele gewestplan – goedgekeurd op 7 juli 2000.
- 3° voor het eigendom geen rechterlijke of bestuurlijke handhavingsmaatregelen of hangende procedures voor het opleggen van dergelijke maatregelen bestaan.
- 4° er op het eigendom een voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- 5° op het eigendom geen omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden van toepassing zijn.
- 6° dat 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.

### **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 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.

### **7. Voorkooprechten**

De verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, betreffende dit eigendom geen voorkooprecht geldt in hoofde van enige derde met uitzondering van het voorkooprecht in het kader van de Vlaamse Wooncode.

### **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. 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).

### **10. Energieprestatiecertificaat (EPC)**

De verkoper verklaart niet over een EPC te beschikken, daar deze verkoop een grond betreft.

### **11. Stookolietanks**

De verkoper verklaart dat er 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: Notaris Ellen Verhaert, Artsen Zonder Grenzenplein 2, 2018 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 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 verlagening, en alle tegemoetkomingen van overheidswege onder de vorm van toelage, teruggave of anderszins, zijn uitsluitend in het voor- of nadeel van de koper.

Aandeel onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing zal bij het verlijden van de notariële verkoopakte pro rata worden aangerekend aan de koper.

### **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 de registratiebelasting.

De verkoper verklaart dat hij belastingplichtige voor de belasting over de toegevoegde waarde is met als enig nummer 0267.402.076.

## **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 bebouwingsverplichting en het hieraan verbonden vervreemdingsverbod zoals opgenomen in de artikelen 4.1 en 4.2 van de algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op deze verkoop;
2. eventueel grondverzet en alle bijkomende onderzoeken zijn zoals gebruikelijk voor rekening van de koper.

De verplichting onder punt 1.hierboven is een essentiële voorwaarde zonder dewelke AG VESPA deze overeenkomst niet zou hebben afgesloten. Ze wordt 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 voor de onbebouwde goederen, zijn renovatieverplichting voor bebouwde goederen en aan zijn integratieverplichting voor alle goederen, 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)	<p style="text-align: center;"><i>Indien meerdere kopers en/of echtgenoten is de ondertekening van allen/beiden vereist.</i></p>
Na(a)m(en)	<p>De heer en/of mevrouw          .....          ..... <i>(in te vullen door de kandidaat-koper)</i>          zijnde de kandidaat-koper</p>