

Verkoopovereenkomst – Thillostraat z/n – 2920 Kalmthout

TUSSEN

1.

De **STAD ANTWERPEN**, met zetel te 2000 Antwerpen, Grote Markt 1, hier vertegenwoordigd ingevolge de volmacht verleden voor notaris Marnix Van Herzeele te Antwerpen op 19 augustus 2003 door:

Het **Autonom 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 Autonom 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 op haar beurt vertegenwoordigd door twee leden van het directiecomité van AG Vespa:

- mevrouw Heuvelman Myriam, directeur, wonende te Antwerpen,
- mevrouw Buytaert Petra, directeur, wonende te Sint-Gillis-Waas
- de heer Decloedt Steven, directeur, wonende te Berchem,
- de heer De Wever Hardwin, directeur, wonende te Berchem,
- de heer Tan Pieter, directeur, wonende te Berchem,
- mevrouw Geerinck Griet, directeur, wonende te Wachtebeke,
- mevrouw Elisabeth Mercelis, directeur, wonende te Antwerpen.

Handelend ingevolge de akte van indeplaatsstelling verleden voor geassocieerd notaris Frank Celis te Antwerpen op 23 april 2021.

Gemachtigd om tot deze verkoop over te gaan bij besluit van de gemeenteraad van de stad Antwerpen van 28 maart 2022.

Hierna genoemd "**de verkoper**".

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

2. Naam:
Adres:
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

Gemeente Kalmthout,

2de afdeling

Een perceel grond, te Kalmthout, Thillostraat z/n, kadastraal gekend als een grond, onder sectie E, delen van nummers 577t16 en 590g26 voor een oppervlakte van circa drieduizend tweehonderdachtenveertig vierkante meter (3.248 m²).

Het eigendom is opgemeten door Siska Dumoulin, beëdigd landmeter-expert te Westmalle op 28 maart 2019 en werd aangeduid onder loten 1 en 2 met een totale oppervlakte van drieduizend tweehonderdachtenveertig vierkante meter (2.348 m²), in het grijs en geel gekleurd. Het opmetingsplan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen onder het referentienummer 11662-10438, (met gereserveerde perceelnummers 621a en 621b).

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 **EUR** 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.

Para(a)f(en):

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 deels verhuurd is aan derden als volgt: verhuring aan Fluvius van een deel van de grond met een oppervlakte van 68 m² met hoogspanningscabine en gascabine, met een jaarlijkse huurprijs van 33,90€. De koper bevestigt op de hoogte te zijn van de verhuurmodaliteiten zoals bedongen in het huurcontract, waarvan de koper erkent een kopie te hebben ontvangen. De koper bekomt het genot door het innen van de huurgelden. De huurprijs voor de maand waarin de akte zal worden verleden, zal pro rata temporis tussen partijen worden afgerekend bij het verlijden van de authentieke akte. De eventuele huurwaarborgen zullen bij de ondertekening van de authentieke akte netto verrekend of overgedragen worden.

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.

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 de door de OVAM op 31 maart 2022 afgeleverde bodemattest(en).

Deze inhoud is (telkens):

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

Deze bodemattesten vervangen 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.

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

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

Meer informatie: 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. 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 vergunningsplichtige 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 28 januari 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::
Onderwerp: oprichten van een omvormingspost
Datum beslissing schepencollege: 19/06/1967

Aard beslissing schepencollege: 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 een gebied met volgende bestemming en dit volgens: Gewestplan – origineel bij KB goedgekeurd gewestplan Turnhout – datum 30/09/1977 – met bestemming 'Woongebieden'.
- 3° voor het eigendom geen rechterlijke of bestuurlijke handhavingsmaatregelen of hangende procedures voor het opleggen van dergelijke maatregelen bestaan.
- 4° er op het eigendom geen voorkeurecht 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. Voorkeurrechten

De verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, betreffende dit eigendom geen voorkeurrecht 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

Op vraag van de koper of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er 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. Energieprestatiecertificaat (EPC)

Koper en verkoper verklaren dat het eigendom geen wooneenheid is en een EPC dus niet vereist is.

12. Stookolietanks

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

13. Asbest

De verkoper verklaart dat er in het eigendom mogelijk materialen aanwezig zijn die asbest bevatten. Het goed wordt dan ook verkocht en aanvaard zonder enige garantie dienaangaande. De aanwezigheid van de asbesthoudende materialen kan geenszins beschouwd worden als een verborgen gebrek.

14. 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 Grenzenstraat 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.

15. 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.

Rechtsvorderingen - rechtsgedingen

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

16. Verklaring pro fisco

Deze verkoop vindt plaats onder het stelsel van de registratiebelasting.

De verkoper verklaart dat hij belastingsplichtige voor de belasting over de toegevoegde waarde is onder het nummer 0207.500.123.

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 voorwaarde:

- De bouwverplichting en het hieraan verbonden vervreemdingsverbod zoals opgenomen in de artikelen 4.1 en 4.2 van de algemene verkoopvoorwaarden zijn op deze verkoop NIET van toepassing.

Deze bijzondere voorwaarde heeft 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 hypotheses, 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.

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.
3. Deze verkoop gebeurt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het schorsing- of vernietigingsrecht door de toezichthoudende overheid.

Opgemaakt in dubbel te Antwerpen op ***

Elke partij erkent een getekend exemplaar ontvangen te hebben.

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