

Verkoopovereenkomst

TUSSEN

1.

Het **OCMW 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 26 september 2022.

Hierna genoemd "**de verkoper**".

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

en

2. Naam:

Adres:

Tel./GSM:

Mail:

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, tweeënveertigste afdeling - district Wilrijk, eerste afdeling

In een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, te **Antwerpen, district Wilrijk, Sneeuwbeslaan 27**, volgens titel en thans ten kadaster bekend, sectie B, nummer 145A5 P0000, voor een oppervlakte van drieduizend driehonderdachtentachtig vierkante meter (3.388 m²), volgende kavel:

Het appartement A, op het gelijkvloers, en ondergronds de provisiekelder PK nr. 112, omvattende volgens de wijzigende basisakte:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op het gelijkvloers: hall met vier kasten en bergruimte met vuilschuif, doorgang met w.c., living, keuken met toegang tot terras, drie slaapkamers, badkamer met w.c. terras;
- ondergronds: de provisiekelder nummer 112 zelf.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijfenveertig (145) aandelen in de gemene delen erin begrepen de grond.

Met perceelidentificatienummer 145A5 P0005, kadastraal gekend "A.GV/A/K112".

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend tweehonderd vierentachtig euro (K.I. € 1.284,00).

Zoals deze kavel beschreven staat in de statuten van het gebouw verleden voor notaris Baudouin Cols te Antwerpen op 16 februari 1970, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 20 februari daarna, boek 4994, nummer 17 en de wijzigende statuten verleden voor notaris Baudouin Cols te Antwerpen op 12 december 1972, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op 21 december daarna, deel 5633 nummer 3.

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet *in de verkoop begrepen*.

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 verkoop gebeurt tegen een prijs van **tweehonderddertien duizend euro** (213.000,00 EUR) te betalen als volgt:

- a. een voorschot van tien procent door betaling via overschrijving van het bankrekeningnummer *** van de koper bij *** bank op rekeningnummer IBAN BE37 0910 1270 6928 (BIC GKCCBEBB) van AG Vespa uiterlijk binnen vijf werkdagen vanaf heden. De tijdige betaling van het voorschot is een opschortende voorwaarde, bedongen in het uitsluitend voordeel van de verkoper, zodat, indien de koper zou nalaten tijdig het voorschot over te schrijven, de verkoper zich kan beroepen op het feit dat deze opschortende voorwaarde niet vervuld werd en de verkoop dus niet tot stand is gekomen. 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 met gelden die afkomstig zullen zijn van een lening afgesloten bij één van volgende banken: *** bank, *** bank of ***bank.

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 (en onbewoond) 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.

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 door notaris Baudouin Cols te Antwerpen op 16 februari 1970, en de wijzigende statuten verleden voor notaris Baudouin Cols te Antwerpen op 12 december 1972, en maken één geheel uit met de verkoopakte om samen als authentieke akte te gelden.

> 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 syndicus van het gebouw is: 03BEHEER, met adres te Belgiëlei 182 in 2018 Antwerpen.

De koper verklaart de inlichtingen en documenten – zoals bedoeld in artikel 577-11§1 en §2 uitgaande van de syndicus ontvangen te hebben.

De koper erkent deze inlichtingen en documenten te hebben ontvangen en verklaart een kopie van het antwoord van de syndicus te hebben ontvangen.

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 erfdienstbaarheid,

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

1. De verkoper verklaart dat:

1° a) het bij deze verkochte privatief, deel uitmakend van de gedwongen mede-eigendom, geen kavel is waar een risico inrichting is of was gevestigd;

1° b) in de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom geen risico inrichting is of was gevestigd uitsluitend ten behoeve van het bij deze verkochte privatief deel.

2° a) vóór de vestiging van de gedwongen mede-eigendom was op de grond waarop het voormeld gebouw werd opgericht (en waarvan het hierbij verkochte eigendom deel uitmaakt), geen risico-inrichting gevestigd;

2° b) vóór de vestiging van de gedwongen mede-eigendom was in de gemeenschappelijke delen van het gebouw (waarvan het hierbij verkochte eigendom deel uitmaakt) geen risico-inrichting gevestigd ten behoeve van de gedwongen mede-eigendom.

Dat blijkt ook uit de gemeentelijke inlichtingenbrief waarin wordt meegedeeld dat er nooit een vergunning werd afgeleverd voor een risico-inrichting en/of -activiteit die voorkomt op de lijst zoals opgesteld door de Vlaamse Regering.

2. Het bodemattest werd afgeleverd door de OVAM op 15 juli 2022, in overeenstemming met artikel 101 van voormeld decreet.

De inhoud hiervan luidt letterlijk als volgt:

“ ...

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet 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 in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op de grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

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

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4. 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 gebruiksbepalingen of tot andere

maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Voor zover voorafgaande verklaringen door de verkopers te goeder trouw werden afgelegd, verklaren de kopers dat de verkopers hiervoor tot geen vrijwaring zullen gehouden zijn.

5. Ondergetekende notaris wijst partijen er op dat voormeld bodemattest geen waarborg biedt over het al dan niet zuiver zijn van de grond.

6. De verkoper is voor het eigendom geen enkele vrijwaring verschuldigd aan de koper met betrekking tot de kosten die eventueel verbonden zijn aan **grondverzet** (Hoofdstuk X van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering). De verkoper is evenmin gehouden tot het opstellen van een technisch verslag en een bodembeheerrapport.

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 28 juli 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 OMV_2019032971

Onderwerp: renoveren van de terrassen en de balustrade aan de voorgevel

Datum beslissing schepencollege: 14/06/2019

Aarde beslissing schepencollege: Voorwaardelijk vergund;

* dossiernummer 11002_1966_8277

Onderwerp: Oprichten appartementsgebouw

Datum beslissing schepencollege: 05/01/1967

Aard beslissing schepencollege: VERGUNNING;

* dossiernummer 11002_1968_8203

Onderwerp: Oprichten van appartementsgebouwen met winkel & garages

Datum beslissing schepencollege: 02/12/1968

Aard beslissing schepencollege: VERGUNNING;

*dossiernummer 11002_1986_1472

Onderwerp: verbouwen kantoorruimte

Datum beslissing schepencollege: 24/03/1986

Aard beslissing schepencollege: VERGUNNING;

2) dat de meest recente stedenbouwkundige **bestemming** van het eigendom volgens het Gewestplan Antwerpen de dato 3 oktober 1979 is: "**woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14: art 1, °1 punt 3 (bruinomrand, stedelijke agglomeratie)**;

3) dat het eigendom **geen voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel** zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van voormelde Codex en dat er ook geen procedures voor het opleggen van dergelijke maatregelen

hangende zijn;

4) dat op het eigendom **geen voorkooprecht** rust, vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat voor het eigendom **geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** van toepassing is;

6) dat het eigendom **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit** (ter info: dit zijn projecten van groot maatschappelijk en ruimtelijk strategisch belang die een geïntegreerd vergunningen – en ruimtelijk planproces vragen).

Rooilijn

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

5. Risicozone voor overstroming

Blijkens opzoeking gedaan de dato 11 januari 2023 op de website www.waterinfo.be verklaart ondergetekende notaris in navolging van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het eigendom **niet** gelegen is in een **risicozone voor overstromingen**.

Blijkens zelfde opzoeking verklaart ondergetekende notaris in navolging van artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 15 juni 2018 betreffende het Integraal Waterbeleid, dat het eigendom:

- **niet** gelegen is in **overstromingsgevoelig gebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

Met overstromingsgevoelig gebied wordt bedoeld een door de Vlaamse Regering vastgesteld en op kaart aangeduid gebied waar overstromingen kunnen worden verwacht vanuit de zee of door fluviale of pluviale overstromingen.

De verkoper bevestigt het bovenstaande en verklaart dat het eigendom bij zijn weten **nooit is overstromd**.

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

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

De verkoper verklaart dat het eigendom een wooneenheid is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 (AREI), waarvan de elektrische installatie voor de ingebruikname het voorwerp is geweest van een controleonderzoek in de zin van het AREI.

De koper zal bij het definitief worden van de verkoping het dossier van de installatie ontvangen samen met het proces-verbaal van controle van 25 augustus 2022 opgemaakt door de heer de vereniging zonder winstoogmerk "O.C.B.", overeenkomstig het A.R.E.I., waarbij wordt vastgesteld dat de elektrische installatie **niet beantwoordt** aan de voorschriften van het AREI.

De deskundige heeft verklaard dat een **herkeuring van de elektrische installatie** dient te gebeuren **binnen de 18 maanden na het verlijden van de authentieke akte**.

11. Energieprestatiecertificaat (EPC)

Het Energie Prestatie Certificaat (EPC) werd opgemaakt door mevrouw Els Van Crombruggen, met erkenningscode EP16292, en draagt het certificaatnummer 20220829-0002662620-RES-1 en energetische score **291 kWh/m² jaar** (energielabel C) op 29 augustus 2022 en blijft geldig tot en met 29 augustus 2032.

De koper zal na betaling van koopprijs en kosten het originele exemplaar hiervan ontvangen.

De koper bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om deze overeenkomst te sluiten.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

12. Stookolietanks

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

13. Asbest

Op het eigendom bevinden zich één of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code 20221208-000017.000 de dato 8 december 2022.

De koper zal dit asbestinventarisatetest ontvangen bij het definitief worden van de verkoop en de liefhebbers kunnen kopie vooraf bekomen op het kantoor van de minuuthoudende notaris.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“ ...

Asbestveilig. Tijdens de inspectie vastgesteld: 0 asbest materialen, 1 beperking en 0 uitsluitingen;

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom:

- 0 asbestmaterialen te weten: 0: dringend verwijderen;
- 0 asbestmaterialen: 0: verwijderen;

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

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 Celis en 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 vanaf heden en mits de tijdige vervulling van de in fine vermelde opschortende voorwaarden. De authentieke akte wordt op de zetel van de verkoper verleden.

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.

16. Rechtsvorderingen - rechtsgedingen

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

17. 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 0212.235.604.

V. 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 gerechtsdeurwaardersexploit 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.

VI. 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.

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>..... (in te vullen door de kandidaat-koper) zijnde de kandidaat-koper</p>