Verkoopovereenkomst appartement
de Robianostraat 21/V2 – 2150 Borsbeek

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 **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 zevenentwintig 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.
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 van onderstaande directeurs van AG Vespa:
- mevrouw Heuvelman Myriam, directeur, wonende te Antwerpen,
- mevrouw Buytaert Petra, directeur, wonende te Sint-Gillis-Waas,
- mevrouw Mercelis Elisabeth, directeur, wonende te Antwerpen,
- de heer Tan Pieter, directeur, wonende te Berchem,
- de heer Derkinderen Koen, directeur, wonende te Antwerpen,
- de heer Decloedt Steven, directeur, wonende te Borgerhout,
- de heer De Wever Hardwin, directeur, wonende te Berchem,
- de heer Weyts Yves, wonende te 2860 Sint-Katelijne-Waver,
- de heer Vanhove Pascal, wonende te 2640 Mortsel.

Handelend ingevolge de akte van indeplaatsstelling verleden voor notaris Anne-Sophie Celis te Antwerpen op 21 februari 2025.

Gemachtigd om tot deze verkoop over te gaan bij besluit van de gemeenteraad van de stad Antwerpen van 29 september 2025.

Hierna genoemd "**de verkoper**".
De verkoper verklaart voor de totaliteit eigenaar te zijn van het hierna beschreven eigendom.

2. ……
……
……
……
Hierna genoemd "**de koper**".

IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

De verkoper enerzijds verklaart bij deze te verkopen onder de gewone vrijwaring als naar recht en voor vrij, zuiver en onbelast van alle bevoorrechte en grondpandelijke schulden hoegenaamd ook, aan de koper anderzijds, die aanvaardt, het volgend onroerend goed:

Beschrijving van het eigendom

STAD ANTWERPEN-VIJFENVEERTIGSTE AFDELING, BORSBEEK 1STE AFDELING
In een appartementsgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen te **2150 Borsbeek, de Robianostraat 21**, volgens titel en thans ten kadaster bekend sectie A, nummer 116R2P0000, voor een oppervlakte van tweehonderdentien vierkante meter (210 m²):

Het appartement gelegen op de tweede verdieping, gemerkt "A.2", kadastraal omschreven als "A2/K5.6" en thans ten kadaster bekend sectie A nummer 116R2P0004, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hall, living, keuken, badkamer met douche en wc, drie slaapkamers en de kelders K5 en K6 in de kelderverdieping; thans ingedeeld met twee slaapkamers.
   Aan dit appartement werd het privatief en exclusief genot verbonden van het terras aan de keuken;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: eenendertig/honderdsten (31/100sten) in de gemene delen van het gebouw waaronder de grond.

Zoals dit eigendom nader beschreven staat in de statuten (basisakte) van het gebouw, verleden voor notaris Dick Van Laere op zeven april tweeduizend en elf, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen onder nummer 59-T-21/04/2011-07173.

Hebbende een actueel gekend niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van zeshonderdvierenveertig euro (€ 644,00).

Hierna genoemd "**het eigendom**".

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

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

I. Prijs

Deze verkoping gebeurt tegen een prijs van **182.000,00 euro** te betalen als volgt:

a. een voorschot van tien procent door betaling via overschrijving van rekening met nummer …….. 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 zijn van ……...

II. 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.

III. 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.

VERHUURD

De verkoper verklaart dat het eigendom thans volledig verhuurd is aan derden, sinds 1 april 2024. 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 verkoper verklaart verder:

- dat de huurder aan alle verplichtingen van het huurcontract tot op heden heeft voldaan en dat alle

huurgelden en huurwaarborgen tot op heden werden betaald en ontvangen;
- dat de huurder aan het eigendom geen werken heeft uitgevoerd, die aanleiding kunnen geven tot enige vergoeding.

De verkoper verklaart inmiddels geen wijzigingen aan de huurvoorwaarden te hebben aangebracht of voor de authentieke akte te zullen aanbrengen.
De verkoper verklaart dat er een tegensprekelijke plaatsbeschrijving werd opgemaakt op 27 maart 2024. De koper verklaart dit document te hebben ontvangen.
Voor deze overeenkomst werd een huurwaarborg gegeven aan de verkoper ten bedrage van 1.950,00 euro. Deze waarborg zal tussen de Partijen verrekend worden bij het verlijden 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.

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) werd opgemaakt door notaris Dick Van Laere op zeven april tweeduizend en elf, en maakt 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

Er is geen syndicus aangesteld. De gemeenschappelijke lasten zullen door de koper aan de verkoper 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 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, met uitzondering van deze eventueel opgenomen in de basisakte.

Desbetreffend treedt de koper in alle rechten en verplichtingen van de verkoper voorzover deze bepalingen nog van toepassing zijn.

3. 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.

4. Bodemdecreet
1. De verkoper verklaart dat het eigendom bij zijn weten **geen** risicogrond 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 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 24 juni 2025 afgeleverde bodemattest. Deze inhoud is:

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 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN:
1. Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.
2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.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.

te Mechelen, 24.06.2025.

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het eigendom geen weet te hebben van andere 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 genoegen te nemen met deze verklaringen en met deze informatie en verklaart de verkoper te ontslaan van elke vrijwaring terzake.

5. 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), vermeldt de verkoper op basis van het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd 20 februari 2026, met referentie VIP-00784015, en een consultatie van het voorkooploket:

1° dat voor het eigendom stedenbouwkundige- en/of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt, ja, met name:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- beschrijving:	het oprichten van 4 appartementsgebouwen;
- referentie:	11007_1967_16;
- gemeentelijk dossiernummer:	19674;
- aard aanvraag:	nieuw meergezinswoning;
- beslissing eerste aanleg:	vergund;
- datum beslissing:	10/01/1967;
- vergunning verlenende overheid:	College van burgemeester en schepenen;

2° dat het eigendom gelegen is binnen een gebied met volgende bestemming: **woongebieden + aanvullende voorschriften gp 14 : art 1**;
3° dat voor het eigendom **geen** rechterlijke of bestuurlijke handhavingsmaatregelen of hangende procedures voor het opleggen van dergelijke maatregelen bestaan;
4° dat 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, met uitzondering van het voorkooprecht "Ruimtelijke Ordening Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan", met de stad Antwerpen als

begunstigde.

5° dat op het eigendom **geen** omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden van toepassing zijn, behoudens:

Verkavelingsvergunning(en):

- beschrijving:	Nieuwe verkaveling;
- referentie:	11007_1964_83;
- gemeentelijk dossiernummer:	196483;
- aard aanvraag:	Nieuw;
- beslissing eerste aanleg:	vergund (VERGUNNING);
- datum beslissing:	13/03/1965;
- vergunning verlenende overheid:	College van burgemeester en schepenen;
- Verval:	
- Status:	Vervallen.

- beschrijving:	Nieuwe verkaveling;
- referentie:	11007_1964_84;
- gemeentelijk dossiernummer:	196484;
- aard aanvraag:	Nieuw;
- beslissing eerste aanleg:	Geweigerd;
- datum beslissing:	18/04/1964;
- vergunning verlenende overheid:	College van burgemeester en schepenen.

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.

Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel blijkt onder meer nog dat:

- het goed gelegen is in:
  - het gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) “Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen” **besluit tot goedkeuring (RUP)** Besluit van de Vlaamse Regering 19 juni 2009) en
  - het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) “Vallei van de Koude Beek”: definitieve vaststelling (RUP) (Gemeenteraad 22 februari 2016)

De koper verklaart voormeld stedenbouwkundig uittreksel ontvangen te hebben.

6. Rooilijn

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

7. Risicozone voor overstroming

De verkoper brengt de koper op de hoogte dat het eigendom volgens het afgeleverde stedenbouwkundige uittreksel van 20 februari 2026:

- **niet** gelegen is in Signaalgebied, en **niet** in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones en bijgevolg het voorkooprecht voor integraal waterbeleid niet van toepassing is;
- de Perceelscore of P-score “**A**” is;
- de Gebouwenscore of G-score “**A**” is.

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd

Artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen definieert een risicozone als een plaats die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd of kan blootgesteld worden.

8. 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.

9. 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 “Ruimtelijke Ordening Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan”, met de stad Antwerpen als begunstigde.

10. 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.

11. 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.

12. Elektrische installaties
De verkoper verklaart over een proces-verbaal van controle van een elektrische installatie te beschikken voor het eigendom.

Het proces-verbaal werd op 6 januari 2020 opgemaakt door Vinçotte vzw dewelke heeft vastgesteld dat elke installatie **voldoet** aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties. Het proces-verbaal heeft een geldigheid van 25 jaar. Na herkeuring is dit attest 25 jaar geldig.

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

13. Energieprestatiecertificaat (EPC)
De verkoper verklaart over een EPC te beschikken voor het eigendom met code 20251019-0003704670-RES-1 en een berekend energieverbruik van 269 kWh/m² energielabel C.

Dit energieprestatiecertificaat werd opgemaakt op 9 oktober 2019 door energiedeskundige Cedric Michel Stefaan Vannieuwenburg (EP18451).

De verkoper verklaart niet te beschikken over een EPC gemene delen.

De koper verklaart een kopie van het energieprestatiecertificaat van de verkoper ontvangen te hebben.
De verkoper zal bij het verlijden van de authentieke akte het originele exemplaar van het certificaat aan de koper overhandigen.

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.

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

15. Asbest
Partijen erkennen erover ingelicht te zijn dat elke eigenaar van een toegankelijke constructie die werd opgericht vóór 2001, over een asbestinventarisattest zal moeten beschikken bij elke overdracht vanaf 23 november 2022 en in ieder geval uiterlijk op 31 december 2031.

De verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies vóór 2001 is. Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger, te weten 1966.
De verkoper verklaart over een geldig asbestinventarisattest te beschikken opgemaakt op 25 oktober 2025 met als unieke code 20251025-000003.000.

De inhoud van dit attest werd door de verkoper meegedeeld aan de koper.

Voor het eigendom luidt de samenvattende conclusie van het attest:

"Eindconclusie volgens de wetgeving**: "Asbestveilig"**
Tijdens de inspectie vastgesteld:
#0 asbestmaterialen #0 beperkingen #0 uitsluitingen

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.
Een kopie van het asbestinventarisattest wordt heden aan de koper overhandigd.
De verkoper verklaart verder geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

16. 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 Matthias Moortgat, Lange Gasthuisstraat 35-37, 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 heden. De authentieke akte wordt op de zetel van de verkoper verleden.

17. 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.

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

18. Rechtsvorderingen - rechtsgedingen
De verkoper verklaart dat er m.b.t. het eigendom **geen** rechtsvorderingen zijn ingesteld noch gedingen hangende zijn.

19. 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 0207.500.123.

IV. 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:

- **De renovatie- en restauratieverplichting en de hieraan verbonden integratieverplichting en het vervreemdingsverbod zoals opgenomen in de artikelen 3.1, 3.2 en 3.3 van de algemene verkoopvoorwaarden zijn op deze verkoop van toepassing;**

Deze verplichtingen zijn een essentiële voorwaarde zonder de welke de stad Antwerpen deze overeenkomst niet zou hebben afgesloten. Ze worden opgelegd aan de koper en zijn rechtsopvolgers. Bij niet naleving van deze verplichtingen zijn de sancties zoals voorzien in artikel 6 van de "algemene verkoopvoorwaarden" van toepassing.

Deze bijzondere voorwaarden hebben steeds voorrang op de algemene verkoopvoorwaarden.

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 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.

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)	*Indien meerdere kopers en/of echtgenoten is de ondertekening van allen/beiden vereist.*
Na(a)m(en)	…… …… *(in te vullen door de koper)* zijnde de koper

Algemene verkoopvoorwaarden toepasselijk op verkoop van stadseigendommen waarvoor AG Vespa gemachtigd is om op te treden en op verkoop van eigendommen toehorende 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, 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 zevenentwintig 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.

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, Paradeplein 25, ondernemingsnummer 0267.402.076, rechtspersonenregister Antwerpen handelend ingevolge 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 éénenzeventig 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 Hypothecaire toestand
Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld, in- of overschrijving, voorrecht en hypotheek, dit bij het verlijden van de akte.

2.2 Staat
Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt, met alle rechten en voordelen eraan verbonden en met alle zichtbare en verborgen gebreken zowel van de grond, ondergrond en constructies zonder dat er hiervoor vrijwaring wordt verleend, tenzij de vrijwaring waartoe de verkoper gehouden is, mocht hij kennis hebben van verborgen gebreken die hij niet zou hebben gemeld.

De oppervlakte van het goed is niet gewaarborgd en elk verschil in min of meer, zelfs indien het meer dan een twintigste (1/20) bedraagt, zal als winst of verlies voor de koper worden beschouwd zonder wijziging van de prijs.
De koper verklaart het goed voldoende te kennen en te aanvaarden.

2.3 Lasten, erfdienstbaarheden en gemeenschappen
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 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 erfdienstbaarheid, 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 authentieke 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 mogen blijven bestaan als erfdienstbaarheid door bestemming van de huisvader, door de enkele verdeling van de eigendommen.

Indien er zich onder het goed een ondergrondse rui bevindt, dan is deze niet in de verkoop begrepen en blijft deze 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 gerede partij worden gemeld aan de betrokken nutsmaatschappijen.

2.4 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.

2.5 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 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 voorkooprecht.

Para(a)f(en):

- [*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.

2.6 Eigendomsoverdracht

De koper zal het eigendomsrecht verkrijgen en aldus ook het risico, op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke verkoopakte. Het risico gaat echter vroeger – namelijk 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.

2.7 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 huurovereenkomst 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 zal 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 aannemer, 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 ingenottreding 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 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.

2.8 Verzekeringen

De verkoper heeft het verkochte goed voldoende verzekerd tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot aan de overdracht van het eigendomsrisico. 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.

2.9 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 ingenottreding, behalve deze die logischerwijze ten laste van de verkoper blijven zoals 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.

2.10 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.

Para(a)f(en):

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.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 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 rechtsgeldig bod werd weerhouden en 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 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 goed. De bijkomende verplichtingen zullen worden opgenomen in de verkoopovereenkomst.

3.2 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 verbindt de koper zich ertoe het goed slechts te vervreemden samen met zijn aanpalend eigendom en na integratie.

3.3 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.

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 Bouwverplichting - goedkeuring plannen

a. Betreft de verkoop een perceel bouwgrond dan zal de koper, overeenkomstig de 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

Para(a)f(en):

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 plannen en later tijdens de uitvoering van de werken zich naar de onderrichtingen van de verkoper te gedragen.

4.2 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 erfdienstbaarheden en andere zakelijke lasten, die vooral blijken uit de statuten van het 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 ten gevolge 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 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 verkoopovereenkomst 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. 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.

6.2 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

Para(a)f(en):

(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.

6.3 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 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 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.

7. Informatie – klachten

De koper die informatie over de verkoop van het goed wenst, kan hiervoor telefonisch contact opnemen met AG Vespa op het nummer 03 259 28 10 of een e-mail versturen naar info@vespa.antwerpen.be.

De koper die een klacht heeft over de verkoop van het goed, moet dit zo snel mogelijk schriftelijk melden aan AG Vespa. De koper bezorgt zijn klacht per gewone of aangetekende brief op volgend adres: AG Vespa, Paradeplein 25, 2018 Antwerpen of via e-mail op het adres info@vespa.antwerpen.be.
Binnen de maand ontvangt de klager van AG Vespa het bericht of de klacht al of niet in behandeling wordt genomen. Een klacht kan in geen geval een opschorting van betaling rechtvaardigen.

8. Toepasselijk recht/bevoegdheid

De overeenkomst tussen de koper en verkoper wordt beheerst door het Belgische recht, dat derhalve van toepassing is op alle geschillen die in het kader van de overeenkomst tussen

hen zouden kunnen ontstaan. Alle geschillen tussen koper en verkoper betreffende deze overeenkomst zullen beslecht worden door de rechtbanken van Antwerpen.

Handteke-ning(en)	*Indien meerdere kopers en/of echtgenoten is de ondertekening van allen/beiden vereist.*
Na(a)m(en)	…… ……*(in te vullen door de kandidaat-koper)* zijnde de kandidaat-koper

Para(a)f(en):