

# 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

## 1. Inleiding

### 1.1 Verschijningsformule

- A. Het **Autonom 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 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.

- B. De **STAD ANTWERPEN** met adres te 2000 Antwerpen, Grote Markt 1 hier vertegenwoordigd door het **Autonom 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 ééenzeventig 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 gereede 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 hypothesen, 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 vermelde 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 [vespa@antwerpen.be](mailto: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 [vespa@antwerpen.be](mailto: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.

Handtekening(en)	<p><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>

Para(a)f(en):