

Overeenkomst inhoudende een VERKOOP-AANKOOP BELOFTE

Residentie De Post – Wet Breyne

Afgesloten tussen ONDERGETEKENDEN:

Enerzijds

1a - De naamloze vennootschap "**L&D PROJECTS**", met zetel te 2000 Antwerpen, Kronenburgstraat 51 bus 001, 0479.500.692 RPR Antwerpen – afdeling Antwerpen.

Opgericht ingevolge akte verleden voor geassocieerd notaris Erik Celis, te Antwerpen, op zes februari tweeduizend en drie, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zeventien februari tweeduizend en drie, onder nummer 03021376.

De statuten werden gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Peter Timmermans, te Antwerpen, op vijftientwintig augustus tweeduizend tweeëntwintig, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van tweeëntwintig september tweeduizend tweeëntwintig, onder nummer 22359461.

Alhier vertegenwoordigd door de heer DESTOOP Hans Joris, geboren te Kortrijk op drie maart negentienhonderdvijfenzestig, wonende te 2900 Schoten, Kasteeldreef 55, ingevolge authentieke volmacht opgenomen in nagemelde statuten opgesteld door notaris Peter Timmermans, te Antwerpen, op zesentwintig april tweeduizend tweeëntwintig, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen twee op elf mei tweeduizend tweeëntwintig, onder refertenummer 58-T-11/05/2022-10275.

Hierna ook genoemd "**grondeigenaar**".

1b - De naamloze vennootschap "**ALTA BUILD**", met zetel te 2000 Antwerpen, Kronenburgstraat 51 bus 001, BTW BE0472.931.913 RPR Antwerpen – afdeling Antwerpen.

Opgericht ingevolge akte verleden voor geassocieerd notaris Erik Celis, te Antwerpen, op drie oktober tweeduizend, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van dertien oktober tweeduizend onder nummer 20001013-75.

De statuten werden meermaals gewijzigd en voor de laatste maal ingevolge akte verleden voor notaris Peter Timmermans, te Antwerpen, op vijftientwintig augustus tweeduizend tweeëntwintig, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van achttien oktober tweeduizend tweeëntwintig, onder nummer 22366587.

Alhier vertegenwoordigd door de heer DESTOOP Hans, voornoemd, ingevolge authentieke volmacht opgenomen in nagemelde statuten opgesteld door notaris Peter Timmermans, te Antwerpen, op zesentwintig april tweeduizend tweeëntwintig, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen twee op elf mei tweeduizend tweeëntwintig, onder refertenummer 58-T-11/05/2022-10275.

Hierna ook genoemd "**eigenaar van de constructies**".

Steeds hoofdelijk en ondeelbaar verbonden indien het om meerdere personen gaat.

Die verklaren de (enige) eigenaars te zijn van het hierna vermeld onroerend goed, en bevoegd en bekwaam om het hierna vermeld eigendom te verkopen.

Hierna samen genoemd "kandidaat-verkoper".

en

anderzijds

#

Telefoonnummer tijdens kantooruren: **#**

E-mail adres: **#**

Steeds hoofdelijk en ondeelbaar verbonden indien het om meerdere personen gaat.
Die verklaren bevoegd en bekwaam te zijn om het hierna vermeld eigendom aan te kopen.
Hierna genoemd "**kandidaat-koper**", ook als het om meerdere personen gaat

wordt het volgende uiteengezet en overeengekomen:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

1° Situering en identiteit van de bouwheer

Het project is gelegen te 2390 Malle (Oostmalle), Antwerpsesteenweg 27-29 – Kloosterstraat 17. De voormelde privatieveen worden opgetrokken door de naamloze vennootschap "ALTA BUILD", voornoemd, op de grondaandelen toebehorend aan de naamloze vennootschap "L&D PROJECTS", voornoemd – op de grond is thans een opstalrecht verleend aan de naamloze vennootschap "ALTA BUILD".

Het gebouwencomplex wordt opgericht onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de opstalhouder, de naamloze vennootschap "ALTA BUILD", voornoemd, zonder dat de grondeigenares, de naamloze vennootschap "L&D PROJECTS", voornoemd, hieromtrent zal kunnen verontrust worden of aangesproken worden.

Alle betwistingen betreffende het gebouw zullen moeten beslecht worden zonder tussenkomst van de naamloze vennootschap "L&D PROJECTS", voornoemd.

2° Plan en Lastenboek

De naamloze vennootschap "ALTA BUILD", voornoemd, verbindt zich ertoe het gebouwencomplex, waarvan de in onderhavige overeenkomst verkochte kavel deel uitmaakt, te laten bouwen overeenkomstig de nauwkeurige plannen en de gedetailleerde bestekken.

De plannen werden opgemaakt door de besloten vennootschap "AIDarchitecten", met zetel te 2390 Malle, Kasteellaan 29. De opvolging van de uitvoering van het project zal gebeuren door de besloten vennootschap "AIDarchitecten", met zetel te 2390 Malle, Kasteellaan 29.

De kandidaat-koper verklaart zich akkoord met de keuze van deze architect en de indeling van het door hem opgestelde plan. Een exemplaar hiervan en van het lastenboek en de beschrijving van het gebouw heeft de kandidaat-koper vóór heden ontvangen van de bouwheer.

De kandidaat-koper verklaart sedert minstens vijftien dagen voor de ondertekening van onderhavige overeenkomst in het bezit te zijn gesteld door de bouwheer van het indelingsplan van de bij onderhavige overeenkomst verkochte kavel en het gebouwencomplex, waarvan deze kavel deel uitmaakt, het lastenboek en de beschrijving van de bij onderhavige overeenkomst verkochte kavel en het gebouwencomplex, waarvan het deel uitmaakt.

3° Statuten

De statuten, houdende de horizontale splitsing van het gebouwencomplex, werden opgemaakt door notaris Peter Timmermans te Antwerpen op zesentwintig april tweeduizend tweeëntwintig, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen twee op elf mei tweeduizend tweeëntwintig, onder referentnummer 58-T-11/05/2022-10275.

De wijzigende statuten werden opgemaakt door notaris Peter Timmermans, te Antwerpen, met tussenkomst van geassocieerd notaris Wouter Nouwkens, te Malle, op tweeëntwintig mei tweeduizend drieëntwintig, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen twee op vierentwintig mei tweeduizend drieëntwintig onder referentnummer 58-T-24/05/2023-08758.

Deze statuten en wijzigende statuten bevatten onder meer:

- * de beschrijving van het terrein en de oorsprong van eigendom;
- * de beschrijving van het gebouwencomplex en de verdeling in privative en gemeenschappelijke delen;
- * de bijzondere voorwaarden;
- * de aanduiding van de erfdienstbaarheden;
- * het reglement van mede-eigendom;
- * de plannen van het op te richten gebouwencomplex, ondertekend door de architect.

De kandidaat-koper verklaart hierbij een kopie van de statuten en de wijzigende statuten van het gebouw te bezitten alsmede kennis te hebben genomen van de inhoud van de statuten, wijzigende statuten en reglement van mede-eigendom en dit minstens vijftien dagen voor de ondertekening van huidige overeenkomst. De kandidaat-koper aanvaardt de inhoud ervan en zal zich onderwerpen aan de bepalingen van de statuten en de wijzigende statuten van het gebouwencomplex.

De werking van de mede-eigendom is nog niet aangevat.

In de voormelde statuten van het gebouwencomplex opgemaakt door notaris Peter Timmermans, te Antwerpen op zesentwintig april tweeduizend tweeëntwintig, werd de naamloze vennootschap "ALTA BUILD", voornoemd, benoemd tot syndicus tot de eerste algemene vergadering.

De kandidaat-verkoper brengt de kandidaat-koper op de hoogte van de volgende inlichtingen:

- er bestaat op heden noch werkkapitaal, noch reservekapitaal;
 - er heeft nog geen algemene vergadering van de mede-eigenaars plaatsgevonden en er werd nog geen andere syndicus benoemd;
 - er zijn geen door de overdragers verschuldigde achterstallen;
 - er zijn tot op heden geen oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal geweest;
 - er zijn geen hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
 - er zijn nog geen balansen of periodieke afrekeningen van de lasten beschikbaar;
 - er zijn op heden geen uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing bekend waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
 - er zijn op heden geen oproepen tot kapitaalbreng gekend die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, noch dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
 - er zijn op heden geen kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen gekend, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
 - er zijn op heden geen door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen gekend, ten gevolge van de geschillen ontstaan voor de datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
- De gewone en buitengewone gemeenschappelijke lasten zullen vanaf hun ontstaan door de kandidaat-koper worden gedragen.

4° Vergunning

De initiële omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, met name voor het slopen van het voormalig gebouw (voorheen postkantoor), het bouwen van een meergezinswoning met veertien woongelegenheden en één commerciële ruimte met een ondergrondse parkeergarage, het oprichten van een fietsenberging en een tijdelijke bronbemaling noodzakelijk voor bouwwerken, werd afgeleverd door de gemeente Malle op dertien december tweeduizend eenentwintig.

Op twintig maart tweeduizend drieëntwintig heeft de gemeente Malle een bijkomende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd, met name voor het beperkt uitbreiden van het bouwvolume van het reeds vergunde project "De Post" zonder het wijzigen van het aantal woongelegenheden en commerciële ruimten en zonder functiewijzigingen. Kopie van deze vergunningen werd gehecht aan voormelde statuten en wijzigende statuten.

De kandidaat-koper verklaart kennis te hebben gekregen van de vergunningen en de voorwaarden en lasten van de vergunningen.

De werken van het nieuwbouwcomplex zullen aldus uitgevoerd volgens de voormelde vergunningen.

OVEREENKOMST

Met betrekking tot volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED:

GEMEENTE MALLE - DEELGEMEENTE OOSTMALLE

In een appartementsgebouw in oprichting, genaamd "RESIDENTIE "DE POST"", op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te **2390 Malle (Oostmalle), Antwerpsesteenweg 27-29 – Kloosterstraat 17**, de grond (met voormalige constructies) volgens titel ten kadaster gekend Malle – tweede afdeling - Oostmalle sectie D nummers 277/W/P0003 (inclusief nummers 277/W/P0004 en 277/W/P0005) met een oppervlakte van vierhonderd zesenvierzig vierkante meter (446 m²), 277/X/P0000 met een oppervlakte van tweehonderd vierkante meter (200 m²), en 277/V/P0000 met een oppervlakte van driehonderd en negen vierkante meter (309 m²), hetzij met een

gezamenlijke oppervlakte van negenhonderd vijftigvierkante meter (955 m²) en thans (kadastrale legger de dato negen februari tweeduizend vierentwintig) ten kadaster gekend Malle – tweede afdeling - Oostmalle sectie D nummer 277/G/2/P0000 met een oppervlakte van negenhonderd vijftigvierkante meter (955 m²):

1. het **appartement #/de commerciële ruimte#, gelegen op de # verdieping**, begrijpende:
- a. in privative en uitsluitende eigendom: #
- b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: # in de gemene delen waaronder de grond.
- Deze kavel is kadastraal gekend sectie D onder nummer # (perceelsidentificatie)
2. de **autostaanplaats #, gelegen in de kelderverdieping**, begrijpende:
- a. in privative en uitsluitende eigendom: #
- b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: # in de gemene delen waaronder de grond.
- Deze kavel is kadastraal gekend sectie D onder nummer # (perceelsidentificatie)
3. de **berging #, gelegen in de kelderverdieping**, begrijpende:
- a. in privative en uitsluitende eigendom: #
- b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: # in de gemene delen waaronder de grond.
- Deze kavel is kadastraal gekend sectie D onder nummer # (perceelsidentificatie)

STATUTEN VAN HET GEBOUW

Het alles nader omschreven in de statuten van het gebouw, omvattende de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde, ervan opgemaakt door notaris Peter Timmermans, te Antwerpen, op zesentwintig april tweeduizend tweeëntwintig, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen twee op elf mei tweeduizend tweeëntwintig, onder refertenummer 58-T-11/05/2022-10275, en de wijzigende statuten opgemaakt door notaris Peter Timmermans, te Antwerpen, met tussenkomst van geassocieerd notaris Wouter Nouwkens, te Malle, op tweeëntwintig mei tweeduizend drieëntwintig, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen twee op vierentwintig mei tweeduizend drieëntwintig onder refertenummer 58-T-24/05/2023-08758, alsook afgebeeld op de plannen, gehecht aan voormelde statuten, welke plannen werden opgemaakt door de besloten vennootschap "AIDarchitecten", met zetel te 2390 Malle, Kasteellaan 29.

A. HOOFDINHOUD VAN DE OVEREENKOMST:

1. VERKOOPBELOFTE van de kandidaat-verkoper (aankoop- of 'call-optie')

De kandidaat-verkoper verbindt er zich toe om, gedurende een termijn, ingaand op heden en **eindigend op # om 18.00** uur (dit is dus de **UITERLIJKE DATUM** waarop de notariële akte, ten verzoeken van de kandidaat-koper moet worden verleden), het hierboven beschreven onroerend goed enkel aan de kandidaat-koper **TE VERKOPEN**, en dit tegen de hierna bepaalde voorwaarden. De kandidaat-koper heeft dus het recht dit eigendom tegen die voorwaarden aan te kopen mits hij, vóór het verstrijken van deze termijn, de hem verleende aankoopoptie licht.

Het bewijs dat deze termijn in onderling akkoord verlengd werd, kan, indien hierover betwisting zou rijzen, enkel geleverd worden door een geschrift, ondertekend door beide partijen.

2. Hierop aansluitende AANKOOPBELOFTE van de kandidaat-koper (verkoop- of 'put-optie')

Voor het geval hij niet (tijdig) zou ingaan op die verkoopbelofte en hij de hem verleende aankoop-optie dus niet licht, verbindt de kandidaat-koper er zich jegens de kandidaat-verkoper toe, gedurende een periode van één maand die een aanvang neemt op het ogenblik van het verstrijken van de onder punt 1 vermelde termijn, het hierboven beschreven eigendom AAN TE KOPEN tegen zelfde voorwaarden, indien de kandidaat-verkoper aangeeft op deze aankoopbelofte te willen ingaan. Tijdens deze periode heeft de kandidaat-verkoper dus het recht van de kandidaat-koper te eisen, dat hij het eigendom aankoopt tegen zelfde voorwaarden. Licht de kandidaat-verkoper deze put-optie, dan is de kandidaat-koper hem bovendien intresten verschuldigd op de overeengekomen koopprijs, berekend aan tien procent (10%) per jaar, gedurende de termijn waarvoor de putoptie werd verleend doch uiterlijk tot aan de betaling van de koopprijs.

3. De VERKOOP zelf komt pas tot stand door het verlijden van de AUTHENTIEKE AKTE

Partijen zijn, in afwijking van het gemeen recht, uitdrukkelijk overeengekomen dat de verkoop zelf pas tot stand komt door, en op het ogenblik van het verlijden van de notariële akte vaststellende die verkoop, zodat zij van deze verkoop een PLECHTIG CONTRACT hebben gemaakt. Zij wensen immers enkel te verkopen/kopen indien ook de optredende notaris(sen), door hun medeondertekening van deze akte, aangeven dat er juridisch gezien geen bezwaren bestaan met betrekking tot deze aankoop/verkoop en dit onder hun professionele aansprakelijkheid. Zolang de notariële akte niet werd verleden, bestaat er dus nog geen verkoop maar enkel een verbintenis tot verkopen en/of een verbintenis tot kopen. Zelfs het lichten van de optie brengt de verkoop nog niet tot stand, TENZIJ dwingende overheidsbepalingen zich hiertegen verzetten, zoals bij de uitoefening, door de begunstigde, van het voorkooprecht van de pachter of van een voorkooprecht dat geregeld wordt door het Harmonisatiedecreet.

B. MODALITEITEN VAN DE OVEREENKOMST

1. De partij die wenst in te gaan op de contractbelofte van de andere partij, nodigt deze schriftelijk uit, in voorkomend geval via de optredende notaris(sen), tot het ondertekenen van de notariële akte vaststellende de verkoop tegen de hierna bepaalde voorwaarden, op plaats, dag en uur, bepaald in samenspraak met die notaris(sen).

Door deze uitnodiging geeft die partij op voldoende wijze te kennen in te gaan op de contractbelofte van de andere partij, licht hij derhalve de hem verleende optie en ontstaat in hoofde van elke partij dan ook de verplichting de authentieke akte vaststellende de verkoop te verlijden vóór het verstrijken van de termijn waarvoor die contractbelofte geldt.

Indien voorafgaandelijk de verkoop een voorkooprecht in voordeel van één of meerdere derde personen moet worden geëerbiedigd, geven partijen bij deze aan de instrumenterende notaris uitdrukkelijk de opdracht dit voorkooprecht aan te bieden zonder hierover opnieuw overleg te moeten plegen met partijen, hetgeen in hoofde van de kandidaat-koper impliceert dat hij zijn aankoop- of "call-optie" licht.

2. De kandidaat-koper heeft, mits de kandidaat-verkoper hiermede instemt en met dien verstande dat de kandidaat-verkoper niet gehouden is zijn belang bij een eventuele weigering tot instemming uitdrukkelijk te motiveren, het recht een ander persoon in de plaats te stellen voor het geheel of een deel van zijn rechten en verplichtingen, doch met dien verstande dat de verkoop steeds betrekking moet hebben op geheel voorschreven eigendom, en dat de kandidaat-koper in dat geval steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden is met die personen tot het nakomen van de verbintenissen die uit deze overeenkomst voortspruiten. Indien het eigendom zou worden aangekocht door andere personen dan de kandidaat-koper, dan moet de volledige identiteit van die personen uiterlijk 8 dagen vóór het verlijden van de akte aan de instrumenterende notaris meegedeeld worden. De langstlevende van de kandidaat-kopers is gerechtigd de aankoopoptie alléén te lichten mits hij volledig alle aankoopverbintenissen nakomt.

3. Partijen, die ervan in kennis zijn dat zij steeds het recht hebben een notaris aan te duiden ter behartiging van hun belangen, en dat het optreden van meerdere notarissen geen aanleiding geeft tot verhoging van de kosten, hebben hiertoe aangeduid:

De kandidaat-verkoper: **notaris Peter Timmermans**, Van de Wervestraat 63 te 2060 Antwerpen.

De kandidaat-koper: #.

C. OPTIEPRIJS – WAARBORG - VOORSCHOT:

1. De kandidaat-koper is, als tegenprestatie voor het verkrijgen van de verkoopbelofte vanwege de kandidaat-verkoper (“*call-optie*”), naast de door hem verleende aankoopbelofte (“*put-optie*”), ook een **OPTIEPRIJS** verschuldigd aan de kandidaat-verkoper indien deze overeenkomst uiteindelijk **niet** zou leiden tot een verkoop.

Deze optieprijs bedraagt: # **EUR** en wordt als volgt betaald: per overschrijving binnen de vijf werkdagen na ondertekening dezer op de derdenrekening van notaris Timmermans nr. **BE95 3200 0568 3058** bij ING Bank met vermelding “*Residentie De Post* #”.

Dit voorschot zal gestort worden van rekening nummer # _____ bij # _____ op naam van “_____”.

2. Voormeld bedrag geldt tevens als **WAARBORG** voor de uitvoering van de verbintenissen van de kandidaat-koper. Partijen zijn evenwel overeengekomen dat dit bedrag mag worden aangerekend op de prijs, en **dus geldt als VOORSCHOT vanwege de (definitieve) koper**, voor zover en op het ogenblik waarop de authentieke akte vaststellende de verkoop wordt verleden.

3. Verstrikt de termijn van de verkoopbelofte (“*call-optie*”) **zonder** dat de kandidaat-koper op voldoende wijze te kennen heeft gegeven op deze contractbelofte in te gaan, en maakt de kandidaat-verkoper **geen gebruik** van de hem door de kandidaat-koper verleende aankoopbelofte (“*put-optie*”), dan komt dit bedrag, als definitief verworven optieprijs, toe aan de kandidaat-verkoper onder voorbehoud evenwel van wat hierna bepaald wordt onder punt 4.

4. Indien de opschortende voorwaarden, die hierna worden opgenomen, zich niet tijdig realiseren, dan wordt dit bedrag teruggegeven aan de kandidaat-koper.

5. De interesten die werden verworven op dit bedrag komen steeds toe aan de partij aan wie dit bedrag uiteindelijk wordt uitbetaald. Bij uitbetaling aan de kandidaat-verkoper vervangen deze interesten desgevallend wél de nalatigheidsinteresten die de kandidaat-koper hem krachtens deze overeenkomst op dit zelfde bedrag zou verschuldigd zijn.

6. De niet-tijdige betaling van deze optieprijs wordt gesanctioneerd door de hierna voorziene sanctieregeling, hetgeen betekent dat, bij niet (tijdige) betaling, de kandidaat-verkoper zich kan beroepen op het uitdrukkelijk ontbindend beding en aanspraak kan maken op de conventioneel voorziene schadevergoeding, en dat er alleszins de conventioneel voorziene nalatigheidsinteresten verschuldigd zijn bij laattijdige betaling.

D. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN:

De bij onderhavige overeenkomst - enerzijds door de kandidaat-koper en anderzijds door de kandidaat-verkoper - aangegane verbintenissen, alsook de verbintenissen die ontstaan na lichte van (één van) de opties, worden, wat elk van beide partijen betreft, afhankelijk gemaakt van de tijdige realisatie van de hierna vermelde opschortende voorwaarden. “Tijdig” wil zeggen dat de voorwaarden dienen gerealiseerd te zijn vóór het verstrijken van de desbetreffende termijn. Een optie kan evenwel in principe reeds gelicht worden hangende de voorwaarde(n), onder voorbehoud van de vervulling van die voorwaarde(n) vóór het verstrijken van de termijn.

Behoudens hierna vermeld specifiek andersluidend beding, zijn partijen elkaar, bij niet-tijdige realisatie van deze opschortende voorwaarden, niets verschuldigd.

Enkel de partij in wiens voordeel de opschortende voorwaarde werd voorzien, kan zich hierop beroepen, of kan, voor zover dit de rechtsgeldigheid van de verkoop niet in het gedrang brengt, eraan verzaken.

1. Opschortende voorwaarden die geacht worden te zijn overeengekomen in voordeel van de kandidaat-koper

a) Bekomen van een financieel krediet

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde, bedongen in het uitsluitend voordeel van de kandidaat-koper, dat hij een hypothecair krediet bekomt voor een bedrag van maximaal de verkoopprijs, tegen de normale marktrentevoet. De kandidaat-koper zal dit hypothecaire krediet onmiddellijk aanvragen.

Hij verbindt er zich toe zich normaal in te zetten voor het bekomen van het hypothecaire krediet. Indien het hypothecaire krediet geweigerd wordt, moet de kandidaat-koper de kandidaat-verkoper hiervan op de hoogte stellen bij aangetekend schrijven binnen een termijn van **vier weken** na de ondertekening van deze overeenkomst.

De kandidaat-koper wordt onweerlegbaar vermoed te hebben verzaakt aan deze opschortende voorwaarde indien hij binnen deze termijn de kandidaat-verkoper niet in kennis gesteld heeft van het niet bekomen van een hypothecaire krediet, op de wijze als voormeld.

2. Opschortende voorwaarden die geacht worden te zijn overeengekomen in voordeel van BEIDE PARTIJEN

a) Verkoop voor vrij en onbelast en zonder juridische belemmeringen:

Als opschortende voorwaarde geldt: het verkrijgen, indien van toepassing, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, vanwege de betrokken (schuld)eisers van de kandidaat-verkoper van de toezegging dat het eigendom kan worden verkocht voor vrij en onbelast van om het even welke bezwarende inschrijving of overschrijving of kantmelding of desgevallend van andere bezwarende vorderingen of belemmeringen (bijvoorbeeld: gevaar voor een latere vordering tot ontbinding), en van de zekerheid dat aan de door die (schuld)eisers gestelde voorwaarden kan worden voldaan. De kosten die hiermee verband houden vallen ten laste van de kandidaat-verkoper. De ondertekening van onderhavige overeenkomst door de kandidaat-verkoper, en zijn verplichting tot uitvoering te goeder trouw van de aangegane verbintenissen, impliceert wel dat hij er **niet van op de hoogte** is dat de realisatie van deze voorwaarde **op dit ogenblik** een probleem zou kunnen stellen.

b) Rechterlijke machtiging tot verkoop uit de hand:

Als opschortende voorwaarde geldt, indien wettelijk vereist bv. door onbekwaamheid die bestaat of ontstaat in hoofde van één van de voormelde personen en die in hoofde van die persoon het aangaan van de in deze overeenkomst opgenomen verbintenissen gewoonweg verhindert – en dit in voordeel van de overige wél contracterende partijen, het verkrijgen, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, vanwege de daartoe bevoegde rechterlijke instanties, van de machtiging dat het eigendom uit de hand mag worden verkocht/aangekocht tegen de hierna bepaalde voorwaarden. De kosten die hiermee verband houden, vallen ten laste van de partij op wie de machtiging betrekking heeft.

c) Voorkooprechten:

Voor zover voorschreven eigendom het voorwerp zou uitmaken van enig voorkooprecht, geldt als opschortende voorwaarde: het verkrijgen, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de

verkoopbelofte verleend werd, van de zekerheid dat de begunstigden van dit recht hun voorkooprecht niet uitoefenen.

De kandidaat-koper is ervan op de hoogte dat de aanbieding van een voorkooprecht door de instrumenterende notaris, waartoe partijen bij deze uitdrukkelijk opdracht geven indien een dergelijk recht moet worden geëerbiedigd, de lichting van de aankoop- of 'call'-optie in zijn hoofde impliceert. Indien de begunstigde het voorkooprecht uitoefent, wordt, althans indien de desbetreffende specifieke (overheids-)bepalingen dwingend aldus normeren, afgeweken van het hierboven vermeld plechtig karakter van de verkoop, en komt de verkoop tot stand overeenkomstig die dwingende (overheids-)bepalingen. In dat geval zal de overeenkomst uiterlijk binnen de 4 maanden na de totstandkoming van de verkoop ter registratie moeten worden aangeboden door en op eigen initiatief van de belastingplichtige (te weten: de begunstigde van het voorkooprecht die zijn voorkooprecht heeft uitgeoefend).

E. SANCTIONERING VAN DE OVEREENKOMST:

1. Indien één van beide partijen zijn verbintenissen **niet nakomt**, heeft de andere partij steeds het recht om, 20 dagen na de neerlegging ter post van de ingebrekestelling van die partij bij aangetekend schrijven, verstuurd naar diens hoger vermeld adres en binnen zelfde termijn niet gevolgd door de uitvoering door die partij van diens verbintenissen:

- ofwel de gedwongen naleving van deze verbintenissen in rechte te vervolgen, onverminderd vergoeding van de geleden schade,

- ofwel de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen, waarbij partijen zijn overeengekomen dat de in gebreke blijvende partij in dat geval aan de andere partij een schadevergoeding verschuldigd is die forfaitair wordt vastgesteld op 10 % (tien procent) van de hierna vermelde prijs tegen dewelke voorschreven eigendom zou worden aangekocht.

Indien de kandidaat-verkoper aldus op deze schadevergoeding aanspraak maakt, zijn partijen op onherroepelijke wijze overeengekomen dat de door de kandidaat-koper gestelde optieprijs/waarborg bij voorrang bestemd wordt ter voldoening van deze schadevergoeding en dan ook aan de kandidaat-verkoper toekomt, in voorkomend geval beperkt tot het bedrag van die schadevergoeding.

Indien de kandidaat-koper zich op dit uitdrukkelijk ontbindend beding beroept, wordt de betaalde optieprijs/waarborg hem op eerste verzoek teruggestort (naast de forfaitaire schadevergoeding, hem verschuldigd door de kandidaat-verkoper).

2. Indien de kandidaat-koper zijn verbintenissen **niet tijdig nakomt**, heeft de kandidaat-verkoper van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling, recht op nalatigheidsinteressen die berekend worden van dag tot dag, op het bedrag van de verkoopprijs, aan tien (10) procent.

Komt de kandidaat-verkoper (na het lichten van de aankoopoptie) zijn verbintenissen **niet tijdig na**, dan ook is de kandidaat-verkoper van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling ertoe gehouden de kandidaat-koper schadeloos te stellen, door betaling van een forfaitair tussen partijen vastgestelde nalatigheidsvergoeding die berekend wordt, van dag tot dag, aan tien (10) procent op de hierna gemelde verkoopprijs.

3. Bij niet-tijdige betaling van een bedrag verschuldigd in uitvoering van onderhavige overeenkomst (zoals bijv. het bedrag van de waarborg), is er van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling, recht op nalatigheidsinteressen die berekend worden van dag tot dag, op het te betalen bedrag, aan tien (10) procent.

4. Indien de verkoop niet tot stand komt om welke reden ook, verbindt elke partij er zich toe de kosten en verschuldigde erelonen te betalen aan de hem/haar aangestelde notaris, onverminderd gebeurlijk verhaal op de tegenpartij indien daartoe een rechtsgrond bestaat.

F. VOORWAARDEN WAARONDER DE VERKOOP ZAL PLAATSVINDEN:

Indien één van beide partijen ingaat op de contractbelofte van de andere partij, zal de VERKOOP onder meer geschieden onder de volgende VERKOOPSVORWAARDEN die door beide partijen moeten worden nageleefd:

Artikel 1. Vrij en onbelast

Het onroerend goed wordt verkocht voor vrij en onbelast van alle hypothecaire en andere bezwarende in- en/of overschrijvingen, kantmeldingen of andere bezwarende belemmeringen of vorderingen (bijv. tot ontbinding), hoe ook genoemd.

Artikel 2. Erfdienstbaarheden

Het onroerend goed zal worden afgestaan en overgedragen met alle lijdende en heersende, voortdurende en niet-voortdurende, voor-en nadelige, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn, alles ten laste of ten bate van de kopers zonder verhaal tegen de verkopers maar zonder dat dit beding aan derden meer rechten kan geven dan deze gegrond op regelmatige niet verjaarde titels of op grond van de wet of decreten..

De kandidaat-verkoper verwijst aangaande de erfdienstbaarheden naar de voormelde statuten en wijzigende statuten. De kandidaat-koper verklaart kennis te hebben van de bedoelde erfdienstbaarheden en is gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen die bepaald zijn in gezegde statuten of die voortvloeien uit de door de algemene vergadering der mede eigenaars regelmatig besliste wijzigingen en die verband houden met het goed.

De kandidaat-koper verbindt er zich toe alle rechten en verplichtingen bedongen in de basisakte, te zullen naleven, evenals de regelmatig genomen en nog te nemen beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Alle akten van eigendoms- en genotsoverdracht of verklaring die het hierboven beschreven goed tot voorwerp hebben, hierin begrepen de huurovereenkomsten en de genotconcessies, zullen de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten, dat de nieuwe betrokkenen volle kennis hebben van de statuten, alsook van alle door de algemene vergadering der mede-eigenaars besliste wijzigingen en dat zij gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

Verder doet de kandidaat-verkoper opmerken dat in zijn eigendomstitel er onder meer letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

" De verkopers verklaren, met uitzondering van hetgeen nagemeld wordt, geen kennis te hebben van het bestaan van enige erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden betreffende het goed, voorwerp van deze akte, en dat er hen geen eigendomstitels gekend zijn, welke erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden bevatten.

De verkopers zijn vrijgesteld van alle aansprakelijkheid met betrekking tot erfdienstbaarheden die zouden kunnen zijn toegestaan door vorige eigenaars, in de mate dat zij daar zelf niet van op de hoogte waren of op de hoogte van moesten zijn.

De verkopers bevestigen, met uitzondering van hetgeen nagemeld wordt, zelf geen erfdienstbaarheden gevestigd of toegestaan te hebben op het verkochte goed.

De "BELGISCHE STAAT", verkoper in deze, vestigt de aandacht van de kopers wel op het akkoordvonnis met betrekking tot de gemene muur, gewezen door de vrederechter van het kanton Zandhoven op vier november tweeduizend en drie, betreffende het eigendom "Antwerpsesteenweg 29", welk vonnis onder meer letterlijk het volgende vermeldt:

"Wij, Vrederechter voornoemd, rechtdoende op tegenspraak;

Verlenen akte aan partijen van hun akkoord in de volgende termen geformuleerd in hun akkoordbesluiten van 13 oktober 2003, en heden ter zitting bevestigd:

"1.

Mevrouw THYSSEN Tanja buiten zake wordt gesteld, vermits zij geen eigenaar is van het pand gelegen te 2390 MALLE, Antwerpsesteenweg 31;

De heer NIESZ Philippe betaalt aan de Regie een bedrag van 3.500 EUR als vergoeding voor de bekomen voordelen, een bedrag van 100,28 EUR uit hoofde van kosten van dagvaarding en rolstelling en een bedrag van 187,50 EUR, te vermeerderen met de B.T.W. uit hoofde van kosten en erelonen van gerechtsdeskundige STUYTS;

De andere helft van de gerechtskosten (100,28 EUR) en van de kosten en erelonen van gerechtsdeskundige STUYTS (187,50 EUR) blijft ten laste van de Regie;

De betaling door dhr. NIESZ gebeurt binnen de vijftien dagen na het tussenkomen van het vonnis, bij gebreke waarvan interesten gelijk aan de wettelijke intrestvoet zullen verschuldigd zijn, tot op datum van algehele betaling;

De betaling wordt door de Regie erkend als geldend voor slot van alle rekeningen.

2.

De Regie waarborgt bij eventuele latere afbraak van het pand gelegen te 2390 MALLE (Oostmalle), Antwerpsesteenweg 29 (gekadastraerd Malle/Oostmalle – 2 de afdeling – sectie D – perceel 277v) de volledige bescherming van de bestaande woning van de heer NIESZ gelegen te 2390 MALLE (Oostmalle), Antwerpsesteenweg 31 (gekadastraerd Malle/Oostmalle – 2de afdeling – sectie D – perceel 277a) tegen weersinvloeden, dit ofwel door de huidige scheidsmuur te behouden ofwel, na afbraak ervan, de alzo vrijgekomen zijmuur van de woning van de heer NIESZ, te voorzien van een waterwerende bekleding, dan wel er een nieuwe muur tegen te bouwen. De Regie zal, bij gepland langdurig uitblijven van nieuwe bebouwing tegen de woning van de heer NIESZ, indien de huidige scheidsmuur mee afgebroken wordt, daarenboven tegen de dan vrijstaande zijmuur van de woning van de heer NIESZ een thermische isolatie plaatsen, teneinde ook dit voordeel te bestendigen.

De Regie staat ervoor in dat de formaliteiten en kosten m.b.t. registratie zullen worden voldaan.”

En voor zoveel als nodig, veroordelen partijen om dit akkoord te bewerkstelligen; en machtigen, zo één der partijen nalaat dit akkoord uit te voeren, de andere partij om tot de gedwongen tenuitvoerlegging over te gaan op kosten van de ingebreke gebleven partij:

Zeggen dat dit vonnis uitvoerbaar is niettegentaande alle verhaal, zonder borgstelling en met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement;”

De kopers verklaren voorafgaandelijk aan de ondertekening van de initiële onderhandse verkoopovereenkomst kopie te hebben ontvangen van voormeld vonnis, gewezen door de vrederechter van het kanton Zandhoven op vier november tweeduizend en drie, betreffende het eigendom “Antwerpsesteenweg 29”, en volledig kennis te hebben van de inhoud, de gevolgen en de draagwijdte ervan. De kopers ontslaan de werkende notaris ervan de verdere inhoud op te nemen in onderhavige akte. De verkopers verklaren dat de heer Philippe NIESZ destijds de door hem verschuldigde betalingen verrichtte, zodat er uit hoofde van deze betalingen niets meer dient verrekend te worden.

De kopers worden aangaande het voormelde en in zover nodig in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkopers, zonder dat de loutere aanhaling in deze akte van bovenstaande bepalingen aan wie ook meer rechten kan verschaffen dan deze reeds daags vóór heden bezat.

De kandidaat-koper wordt dienaangaande en in zover nodig in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de kandidaat-verkoper, zonder dat de loutere aanhaling in deze akte van bovenstaande bepalingen aan wie ook meer rechten kan verschaffen dan deze reeds daags vóór heden bezat.

De kandidaat-koper kopie te hebben ontvangen van voormeld vonnis, gewezen door de vrederechter van het kanton Zandhoven op vier november tweeduizend en drie, betreffende het eigendom “Antwerpsesteenweg 29”, en volledig kennis te hebben van de inhoud, de gevolgen en de draagwijdte ervan. De kandidaat-koper ontslaat de kandidaat-verkoper ervan de verdere inhoud op te nemen in onderhavige overeenkomst.

Artikel 3. Oppervlakte – staat van het eigendom

Het onroerend goed zal worden afgestaan en overgedragen zonder waarborg der aangeduide grootte, al ware het verschil voor meer dan één twintigste ten bate of ten schade van de kandidaat-koper. Het eventueel verschil tussen de opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte, al is het groter dan één/twintigste levert geen grond op tot vermeerdering of vermindering van de koopsom, noch tot ontbinding van de koop.

Het goed wordt verkocht in zijn toekomstige staat van afwerking (daarin begrepen eventuele barstjes of scheurtjes die zich ten gevolge van de zetting van het gebouw zouden voordoen), overeenkomstig de plannen en bestekken die de kandidaat-koper verklaart in zijn bezit te hebben. Kleine verschillen in min of meer die zouden vastgesteld zijn na de afwerking en bij de oplevering, zal de kandidaat-koper moeten gedogen. In geen geval kan de kandidaat-koper zich op onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen noch om de ontbinding van de koop te eisen.

Voor de nog volledig of slechts gedeeltelijk op te richten zaken zal volledig gewerkt worden volgens het door kandidaat-verkoper bezorgde lastenboek en plannen, welke stukken eveneens in bijlage bij deze overeenkomst gevoegd worden.

De architect en/of ALTA BUILD heeft/hebben het recht, voor wat betreft de gemeenschappelijke delen, om van de plannen en van het bestek af te wijken om administratieve voorschriften te respecteren of voor de noodwendigheden van de bouwkunst. De architect en/of ALTA BUILD heeft/hebben eveneens het recht aan de privatieve delen kleine wijzigingen, wijzigingen die de uitvoering en de kwaliteit te goede komen of wijzigingen die worden opgelegd door de bevoegde autoriteiten, aan te brengen.

In bijlage van deze overeenkomst bevinden zich de plannen en het bestek van de werken waarop huidige overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop, en de materialen waarmee de werken zullen worden uitgevoerd, en de modaliteiten hoe hiervan kan afgeweken worden, bevinden zich in bijlage.

Artikel 4. Prijs

a. Prijs

De kandidaat-verkoper verbindt er zich toe het werk overeenkomstig het plan en lastenboek uit te voeren voor een vaste en onveranderlijke prijs van # exclusief BTW en kosten gebonden aan de verkoop.

De kandidaat-verkoper verklaart, in het kader van de BTW reglementering, dat het eigendom thans nog niet voor de eerste maal in gebruik genomen is en nog dient te worden opgericht en afgewerkt. Voormelde prijs wordt door de kopers aangenomen en is samengesteld als volgt:

- voor het verkochte gedeelte van de **GROND**: #
- voor de **CONSTRUCTIES van het gebouw**, zijnde de ruwbouw en de voltooiingswerken van de privatieve en de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals uitvoerig beschreven in het hier bijgevoegde lastenboek: #

Alle kosten, rechten en erelonen van de notariële akte, met inbegrip van het aandeel kosten in de statuten van het gebouw, alsook de B.T.W. voortspruitende uit onderhavige overeenkomst zijn ten laste van de kandidaat-koper, eveneens de meterkasten, aansluitingskosten en gebeurlijke uitbreidingen aan het net van de voorzienen nutsvoorzieningen, zoals telefoon-, distributie-, elektriciteit-, gas- en water – rioleringsmaatschappij, en de gemeentelijke bouwbelasting.

Werken of leveringen die niet specifiek genoemd worden of voorzien op plannen of lastenboek zijn evenmin begrepen in de verkoopprijs.

Alle aanpassingen aan het tarief van de BTW zijn ten voor- of ten nadele van de kandidaat-koper.

#indien van toepassing# Algemene verklaring inzake de mogelijke toepassing verlaagd BTW-tarief artikel 1quater, § 3 KB nummer 20

De naamloze vennootschap "ALTA BUILD", voornoemd, heeft de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw uitgevoerd en de totale bewoonbare oppervlakte is niet meer dan tweehonderd vierkante meter (200 m²).

Verder werd de aanvraag voor de omgevingsvergunning met betrekking tot de handelingen inzake de heropbouw van de woning ingediend bij de bevoegde overheid voor 1 juli 2023.

Gezien er nog andere voorwaarden dienen vervuld te worden door de kandidaat-koper, kan er thans nog geen uitsluitel gegeven worden of het verlaagd BTW kan worden toegepast – dit zal later worden beoordeeld aan de hand van de definitieve aankoopmodaliteiten van de koper.

Ingeval het gunsttarief van toepassing is, zal dit enkel gelden voor de belasting die uiterlijk op 31 december 2024 opeisbaar is.

b) Wijze van betaling

Voormelde koopprijs is betaalbaar als volgt:

Bij het verlijden der notariële akte:

1. de integrale betaling van het gedeelte van de grond, waarop hoger vermelde door de kandidaat-koper gestelde optieprijs/waarborg wordt aangerekend;
2. de waarde van de op deze datum reeds opgetrokken delen van het gebouw berekend volgens onderstaand schema;
3. het saldo eveneens als volgt:

Schijf 1	5%	Bij het einde van de afbraakwerken
Schijf 2	15%	Bij de start van de vloerplaat kelder
Schijf 3	10%	Bij de start van de vloerplaat gelijkvloers
Schijf 4	10%	Bij de start van de vloerplaat 1 ^{ste} verdieping
Schijf 5	10%	Bij de start van de vloerplaat 2 ^{de} verdieping
Schijf 6	5%	Bij de start van de vloerplaat 3 ^{de} verdieping
Schijf 7	5%	Bij de start van de dakstructuur
Schijf 8	5%	Bij de start van het plaatsen van de ramen
Schijf 9	5%	Bij de start van het plaatsen van de dakdichting
Schijf 10	5%	Bij de start van de leidingen elektriciteit
Schijf 11	5%	Bij de start van de leidingen sanitair
Schijf 12	5%	Bij de start van de pleisterwerken
Schijf 13	5%	Bij de start van de chapewerken
Schijf 14	5%	Bij de start van de plaatsing vast meubilair
Schijf 15	5%	Bij de voorlopige oplevering

De betalingen hebben betrekking op alle werken die voorafgaan aan het afgesproken tijdstip van betaling (bv. schijf 2 heeft betrekking op alle werken die plaatsvonden tussen het einde van de afbraakwerken en de start van de vloerplaat kelder). Opmerking van de kopers over het werk, al dan niet gegrond, kunnen geen reden vormen om betalingen van de schijven 1 t.e.m. 14 achter te houden. Deze schijven dienen als een voorschot op de eindafrekening beschouwd te worden. De kwaliteit van de werken wordt beoordeeld bij de voorlopige oplevering en gedurende de waarborgperiode.

Als het werk de ongedeelde eigendom is van meerdere personen zijn deze hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot de betalingen waartoe deze overeenkomst verplicht. De eventuele klachten moeten per aangetekend schrijven aan de kandidaat-verkoper gericht worden binnen de acht dagen na ontvangst van de factuur. Het indienen van een klacht geeft geen recht om de betaling van de factuur te verdagen.

De kandidaat-koper verplicht zich deze schijven te betalen binnen de tien dagen na de schriftelijke uitnodiging tot betalen. In geval van vertraging in betaling zal er door de kandidaat-koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een nalatigheidsintrest verschuldigd zijn op de verschuldigde bedragen van 10% (tien) procent per jaar. De kandidaat-verkoper hoeft de intresten niet onmiddellijk aan te rekenen: de nalatigheidsintresten worden automatisch verrekend bij de eindafrekening met de voorlopige oplevering.

Indien bovendien de factuur onbetaald blijft acht dagen na aangetekende ingebrekestelling is er eveneens een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd van 10% van het factuurbedrag. De kandidaat-verkoper behoudt zich daarenboven het recht voor de werken stil te leggen tot de volledige betaling van de achterstallige sommen. De uitvoeringstermijnen, inclusief de berekening van de laattijdigheidsboetes, worden in ieder geval van rechtswege geschorst gedurende elke periode van laattijdige betaling.

In geval van niet-naleving door één der partijen van de bij deze aangegane verbintenissen en na aangetekende schriftelijke kennisgeving aan deze partij door de wederpartij met vermelding van de tekortkomingen die hem worden verweten, welk zonder gevolg gelaten werd gedurende een periode van 15 dagen, zal deze verkoping ontbonden zijn zonder voorafgaande tussenkomst van de rechter.

In dit geval zal een som gelijk aan 10% van de verkoopprijs aan de niet in gebreke gebleven partij toekomen ten titel van schadevergoeding, onder aftrek of na terugbetaling van de door de kopers gestorte voorschotten.

De partijen behouden zich evenwel het recht voor om de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te vervolgen.

Artikel 5. Fiscaal stelsel - Meerwaarde

De kandidaat-verkoper verklaart dat onderhavige verkoping plaats heeft onder het stelsel van B.T.W.

De prijs van de hierbij omschreven kavel vertegenwoordigt zijn huidige waarde. Elke meerwaarde, welke door de diensten van registratie of B.T.W. zou worden vastgesteld of beraamd, is wat de daaraan verbonden heffing van rechten of taksen betreft, uitsluitend ten laste van de kandidaat-koper.

De naamloze vennootschap "ALTA BUILD" verklaart:

- dat haar gewone activiteit erin bestaat gebouwen op te richten of te laten oprichten zoals bedoeld in artikel 12 paragraaf 2 van het Wetboek van de BTW;
- dat zij onderworpen is aan het stelsel der belasting over de toegevoegde waarde en daartoe is ingeschreven onder nummer BE0472.931.913, gehouden de periodieke aangiften tot heffing van gezegde taks in te dienen op het controlekantoor der BTW Algemene Administratie van de Fiscaliteit – Centrum – KMO Antwerpen – Beheer Team 1, met correspondentieadres te 9050 Ledeborg, Gaston Crommenlaan 6, bus 564.

Artikel 6. Kosten van de akte

De kosten van de authentieke verkoopakte de registratierechten en de belasting over de toegevoegde waarde zijn ten laste van de kandidaat-koper. De leveringskosten zijn lastens de kandidaat-verkoper, met uitzondering van het aandeel van de kandidaat-koper in de kosten van de statuten.

Artikel 7. Aanvang der werken en uitvoeringstermijn

De werken van het eigendom zullen niet later aanvangen dan één oktober tweeduizend tweeëntwintig en zullen afgewerkt zijn vierhonderd (400) werkdagen na één oktober tweeduizend tweeëntwintig, onder voorbehoud van hetgeen hierna vermeld wordt. De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het complex, kan gebeuren zodra deze kunnen gebruikt worden waarvoor zij bestemd zijn en zal gebeuren uiterlijk na vierhonderd vijftig (450) werkdagen na één oktober tweeduizend tweeëntwintig.

Als werkdagen wordt niet aangerekend:

- de dagen waarop ongunstige weersomstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks tot gevolg hebben dat zij het werk gedurende tenminste twee uur onmogelijk maken;
- de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen;
- de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatierustdagen;
- de dagen waarop ingevolge politie- of andere reglementen niet mag gewerkt worden.

Bij een geschil tussen partijen over het aantal verlopen werkdagen zullen zij bij wijze van arbitrage het verslag van de Confederatie Bouw aanvaarden.

Elke hindernis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de kandidaat-verkoper of die hem dwingt de werken tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld ongevallen, oorlogen en de daaraan verbonden gevolgen, stakingen of lock-out).

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee, en dit met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerdering in gemeen overleg met de architect, met de tijdspanne welke normaal nodig is om de werken op de bouwplaats weer op te starten.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst wordt onderbroken gedurende een periode van tenminste dertig (30) kalenderdagen, op bevel of door toedoen van de kandidaat-koper dient deze aan de kandidaat-verkoper een voorschot op de lopende betalingsschijf te betalen ter waarde van de reeds uitgevoerde werken.

Voor onderbrekingen op bevel of door toedoen van de kandidaat-koper, andere dan die wegens weerverlet en die welke in het bijzonder bestek zijn voorzien, die zich in de contractueel vastgelegde uitvoeringstermijn voordoen en in hun geheel één/twintigste van deze termijn en ten minste tien (10) werkdagen overschrijden, heeft de kandidaat-verkoper het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgesteld; hij mag zich evenwel niet beroepen op de in dat verband verlopende besprekingen om de uitvoering van de werken niet te hernemen.

Verwijlvergoedingen:

Bij aan de kandidaat-verkoper te wijten vertraging in de uitvoering of de levering, dient deze aan de kandidaat-koper bij wijze van vaste schadevergoeding een bedrag overeenstemmend met de nominale huurwaarde van het verkochte goed, bedragende dertig euro (30,00 EUR) per kalenderdag te betalen, te rekenen vanaf de rechtsgeldige ingebrekestelling bij aangetekende brief, bij uitsluiting van elke andere schadevergoeding, dit alles behoudens overmacht. Deze som omvat de normale huurprijs die de kandidaat-kopers zouden kunnen ontvangen bij de verhuring van het voltooide goed, alsmede andere geleden schade.

Deze vergoeding wordt evenwel slechts betaald per volledige maand. Deze vergoeding is forfaitair en dekt alle mogelijke schade. De vastgestelde uitvoeringstermijn en het recht op schadevergoeding in hoofde van de kandidaat-koper, vervallen indien de kandidaat-koper de betalingsvoorwaarden niet stipt naleeft.

Uitvoering van de werken:

Indien de kandidaat-koper tijdens de uitvoering van de overeenkomst wijzigingen verlangt aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen, ofwel materialen van een andere kwaliteit, herkomst of type wenst dan deze beschreven in het hem overhandigde lastenboek, dan zal hij deze

veranderingen bijtijds aan de kandidaat-verkoper dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord. Partijen verwijzen hiervoor ook naar de afspraken die gemaakt worden in het verkooplastenboek dat in bijlage mee ondertekend wordt.

Artikel 8. Oplevering - aanvaarding

I. PRIVATIEVE DELEN

De *voorlopige oplevering* houdt de goedkeuring en aanvaarding in door de kandidaat-koper van de hem afgeleverde werken en sluit ieder verhaal uit van zinnentwege voor zichtbare gebreken, op voorwaarde evenwel dat de staat van de werken in de loop van de waarborgtermijn niet verslechtert.

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, hetgeen niet verhinderd wordt door kleine onvolkomenheden, welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik kunnen genomen worden.

a. De oplevering van het eigendom behelst een voorlopige en een definitieve oplevering; iedere oplevering maakt het voorwerp uit van een proces-verbaal getekend door de partijen, behoudens afwijkingen voorzien onder f. en g. hierna.

De definitieve oplevering van het eigendom mag niet gebeuren dan na verloop van één jaar sedert de voorlopige oplevering.

b. De voorlopige oplevering heeft niet alleen tot doel het einde van de werken vast te stellen; maar zij dekt tevens de gebreken die zichtbaar zijn op het ogenblik van de voorlopige oplevering.

c. De kandidaat-verkoper zal de kandidaat-koper bij aangetekend schrijven uitnodigen tot de voorlopige of definitieve oplevering binnen acht dagen naargelang het geval.

d. De weigering om tot de oplevering over te gaan wordt binnen de vijf dagen na het verstrijken van voormelde termijn van acht dagen en voor iedere bezitname, samen met de reden waarop zij steunt, ter kennis gebracht van de verkopers bij aangetekend schrijven.

e. De kandidaat-koper wordt vermoed de werken voorlopig of definitief, naargelang het geval, te aanvaarden, indien hij het geschreven verzoek van de kandidaat-verkoper om oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg heeft gelaten en indien hij binnen de vijftien dagen nadat hij door de kandidaat-verkoper daartoe bij deurwaardersexploot werd aangemaand, op de daarin gestelde datum, voor de oplevering niet verschenen is.

De kosten van aanmaning, van de vaststelling en van de betekening zijn ten laste van de kandidaat-koper.

f. Kunnen geen beletselen vormen voor de voorlopige oplevering:

- het eventueel bijwerken van schilderwerken, plafonds, wanden, vloeren, e.d. en diverse kleine werken welke nog dienen uitgevoerd te worden, en die werden opgenomen in het proces-verbaal van voorlopige oplevering.

- de proeven die moeten gedaan worden met de technische installaties.

II. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Zowel de voorlopige als de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten wordt, in naam van de mede-eigendom gedaan door de syndicus. De hiervoor vermelde procedure (privatieve delen) zal verder eveneens van toepassing zijn voor de oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 9. Waarborgperiode voor verborgen gebreken

Gedurende de periode van een jaar na de voorlopige oplevering van de privatieve delen, waarborgt de kandidaat-verkoper de lichte verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikelen 1792 en 2270 van het Oud Burgerlijk Wetboek en voor zover ze niet voortvloeien uit een abnormaal gebruik of gebrek aan onderhoud.

Elke rechtsvordering uit dien hoofde is echter slechts ontvankelijk mits ze ingesteld wordt binnen de termijn van een jaar na de dag dat de kandidaat-koper kennis kreeg van het gebrek.

Partijen erkennen op de hoogte te zijn gebracht van de implicaties van de wet van eenendertig mei tweeduizend zeventien, welke onder meer een verplichte verzekering invoerde van de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector, waarvan de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in het gedrang kan komen als gevolg van handelingen die zij beroepshalve op in België gelegen woningen verricht of van handelingen van hun aangestelden.

Ingeval van overdracht van de zakelijke rechten voor afloop van de periode van de dekking van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, kan de authentieke akte betreffende de vervreemding van zakelijke rechten op in België gelegen woningen enkel verleden worden na raadpleging door de notaris van het register bedoeld in artikel 19/1 van de wet van eenendertig mei tweeduizend zeventien.

De wet geldt – voor wat de bovenstaande bepalingen betreft - voor werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na één juli tweeduizend achttien.

Partijen zijn er evenwel van op de hoogte gebracht dat het voormelde register nog niet kan worden geraadpleegd, vermits het Koninklijk Besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog is afgekondigd.

De kandidaat-verkoper verklaart dat er aan voormeld goed werken door dergelijke architecten, aannemers of dienstverleners gebeuren waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning dateert van na één juli tweeduizend achttien. De kandidaat-verkoper heeft voorafgaandelijk dezer een verzekeringsattest overhandigd, waaruit de verzekering onder voorwaarden van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid blijkt: dit attest (verzekeringsattest – globale polis) werd opgesteld op één augustus tweeduizend tweeëntwintig door de verzekeringsonderneming “Baloise Belgium nv” voor verzekeringspolis 4507457 – de kandidaat-koper verklaart kopie van dit attest ontvangen te hebben, bevestigt dat de inhoud van bedoeld attest hem bekend is, en ontslaat de kandidaat-verkoper ervan de verdere inhoud op te nemen in onderhavige overeenkomst.

Artikel 10. Tienjarige aansprakelijkheid

De tienjarige aansprakelijkheid voor de op te richten bouwwerken die op de kandidaat-verkoper rust krachtens de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, komt ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars van het gebouw.

De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer, de architect en de kandidaat-verkoper begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

De vordering mag slechts tegen de oorspronkelijke constructeur worden ingesteld.

Artikel 11. Genot en vrij gebruik

De overdracht van de eigendomsrechten op de grond en op de bestaande opstallen geschiedt bij de ondertekening van de notariële verkoopakte.

De overgang van de eigendom van de te bouwen opstallen geschiedt vervolgens naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst en verwerkt.

De uiteindelijke kopers zullen na de notariële aankoopakte eigenaar worden van de reeds bestaande gebouwen in oprichting, naarmate het verwerken van de materialen en hun incorporatie

in de grond of de gebouwen in oprichting en de betaling van de schijven zoals vermeld in artikel 2. De risico-overdracht, waarvan sprake in de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal niettemin slechts geschieden op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de werken aan de verkochte privatieve kavel, of bij de ingebruikname van het goed. De partijen komen bovendien overeen dat de afgifte van de sleutels en de toegang tot het pand slechts gebeurt bij de voorlopige oplevering en mits betaling van alle facturen. De uiteindelijke kopers zullen het genot en het vrije gebruik van zijn kavel dan ook hebben vanaf de voorlopige aanvaarding voor zover de koopprijs, eventueel aangepast zoals voorzien is in de algemene verkoopsvoorwaarden, betaald werd. In geen geval mag het goed, voorwerp van deze overeenkomst, geheel of gedeeltelijk in bezit worden genomen, indien niet alle uitstaande betalingen werden voldaan. Wordt aanzien als inbezitname, het ophalen van de sleutels, het ter plaatse brengen van meubels, het uitvoeren van decoratiewerken.

Alle belastingen en taksen, hoegenaamd, geheven of te heffen op het bij deze verkochte goed, alsmede eventueel hun aandeel in de gemeenschappelijke lasten, zoals deze in de statuten bedongen zijn, zijn ten laste van de kandidaat-koper te rekenen vanaf de voorlopige oplevering, met uitzondering van hetgeen eventueel elders in onderhavige overeenkomst werd opgenomen. Het energieverbruik voortkomend uit het vroegtijdig in dienst stellen van de individuele verwarming, met het oog op de afwerking, droogstook en dergelijke, is tot aan de voorlopige oplevering lastens de bouwheer.

Het is de kandidaat-koper verboden om tijdens de bouwwerken zelf werken uit te voeren of een derde met de gehele of gedeeltelijke uitvoering van deze werken te gelasten. Alle werken dienen te gebeuren met tussenkomst en akkoord van de kandidaat-verkoper.

Alle tellers van water, electriciteit en andere distributienetten, buizen en alle leidingen en voorwerpen welke in de verkochte goederen zouden geplaatst zijn door derde personen of door de verdelende maatschappijen zijn alhier niet medeverkocht en maken geen deel uit van de verkoop, ingeval deze derde personen of maatschappijen, zulks zouden kunnen bewijzen. De kosten van deze installatie in de gemeenschappelijke delen alsook van de privatieve tellers verbonden aan het verkochte goed die ten laste zijn van de kandidaat-koper zijn niet begrepen in de overeengekomen prijs.

Artikel 12. Verzekeringen en abonnementen

De kandidaat-koper is gehouden vanaf de voorlopige oplevering te zorgen voor verzekering tegen brand en andere gevaren. Hij verbindt er zich toe zijn aandeel in de premies te zullen betalen, zodra daarom wordt verzocht.

In dit verband verklaart de kandidaat-verkoper dat een globale polis wordt afgesloten namens alle mede-eigenaars. Een exemplaar van deze polis zal aan de kandidaat-koper worden overhandigd.

De kandidaat-koper zal in de rechten en verplichtingen van de kandidaat-verkoper treden betreffende de abonnementen op drinkwater, electriciteit en in voorkomend geval, op de teledistributie, en dit vanaf de voorlopige oplevering.

Zijn evenwel in deze verkoop niet inbegrepen, alle kosten welke het aansluiten op nutsvoorzieningen van privatieven met zich meebrengen, zoals hierna uitvoerig beschreven in de rubriek "Prijs".

Artikel 13. Vervreemding - Hypotheek

Voor de voorlopige oplevering en zolang de totale prijs, kosten en lasten niet zijn betaald, zal de kandidaat-koper het gekochte eigendom niet mogen vervreemden of verpanden, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de kandidaat-verkoper.

Deze bepalingen gelden als essentiële voorwaarden van de verkoping en bij niet-naleving ervan door de kandidaat-koper, zal de kandidaat-verkoper de ontbinding van de verkoop kunnen vragen, onafgezien zijn recht op schadevergoeding en intresten.

Artikel 14. Voltooiingswaarborg

De kandidaat-verkoper sub 1b zal conform het Koninklijk Besluit van 21 september 2012 (besluit tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971 houdende uitvoering van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen) ten laatste bij het verlijden van de authentieke akte een voltooiingswaarborg stellen, onderschreven door een in België vergunde bank of verzekeringsinstelling. Kopij van deze overeenkomst zal worden voorgelegd ten laatste bij het verlijden van de notariële verkoopakte. De voltooiingswaarborg wordt vrijgegeven bij de voorlopige oplevering.

Pandclausule

De kandidaat-verkoper verklaart dat hij al zijn vorderingen op de kandidaat-koper uit hoofde van deze overeenkomst in pand heeft gegeven aan de naamloze vennootschap "BNP PARIBAS FORTIS", te 1000 Brussel, Warandeberg 3. Niettegenstaande deze verpanding kan de kandidaat-koper alle bedragen die hij uit hoofde van deze overeenkomst verschuldigd is of zal worden aan de kandidaat-verkoper, bevrijdend betalen in diens handen volgens de bepalingen van deze overeenkomst en dit op rekeningnummer 001-4375488-88 op naam van ALTA BUILD naamloze vennootschap, behoudens tegenbericht dat door de naamloze vennootschap "BNP PARIBAS FORTIS" gebeurlijk zal toegezonden worden aan de kandidaat-koper bij aangetekende brief. Vanaf ontvangst van dit bericht zal de kandidaat-koper nog slechts bevrijdend kunnen betalen in handen van of op instructie van de naamloze vennootschap "BNP PARIBAS FORTIS".

Artikel 15. Ambtshalve inschrijving

De kandidaat-verkoper zal de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie ontslaan van het nemen van een ambtshalve inschrijving voor het bij het verlijden der authentieke verkoopakte niet betaalde gedeelte van de koopprijs.

Artikel 16. Solidariteit - ondeelbaarheid

Alle rechten en verplichtingen, uit onderhavige overeenkomst voortvloeiend, verbinden solidair en ondeelbaar de erfgenamen en rechtverkrijgenden der ondergetekenden.

Artikel 17. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van huidige overeenkomst wordt door de kandidaat-verkoper woonst gekozen in haar hierboven vermelde maatschappelijke zetel en door de kopers en hun hierboven aangeduid adres. Alle mededelingen en exploten moeten, om geldig te zijn, gericht worden aan en betekend op deze woonplaatsen.

Artikel 18. Toegang tot de werf

Het is de kandidaat-koper verboden de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de kandidaat-verkoper en in diens aanwezigheid of van diens aangestelde.

Artikel 19. Kennisname

Beide partijen verklaren heden minimum 15 dagen kennis te hebben van de gegevens en stukken vermeld in artikel 7 (hierna integraal overgenomen in het volgende artikel) van de wet van 9 juli 1971.

Artikel 20. Wet tot regeling van de verkoop van te bouwen woningen

Deze overeenkomst werd opgesteld onder in achtneming van de voorschriften van de wet van negen juli negentienhonderd één en zeventig, gewijzigd door die van drie mei negentienhonderd drie en negentig, inzake de verkoop van de te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

Krachtens artikelen 7 en 12 van deze wet heeft DE KOPER HET RECHT DE NIETIGHEID VAN DE OVEREENKOMST OF DE NIETIGHEID VAN EEN MET DE WET STRIJDIG BEDING IN TE ROEPEN BIJ NIET NAKOMING VAN DE BEPALINGEN VAN OF KRACHTENS DE ARTIKELS ZEVEN EN TWAALF, WAARVAN DE TEKST INTEGRAAL IN DE OVEREENKOMST MOET WORDEN OPGENOMEN.

Deze teksten luiden als volgt:

"Artikel 7":

De overeenkomst bedoeld in artikel 1, alsmede de beloften voor zodanige overeenkomsten, moeten:

a.- de identiteit van de eigenaar van de grond en van de bestaande opstallen vermelden.

b. - de datum van uitgifte van de bouwvergunning en de voorwaarden van die vergunning vermelden.

b. bis.- vermelden of de koper de overeenkomst al dan niet afhankelijk maakt van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering voor een minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden; deze opschortende voorwaarde kan nooit langer gelden dan drie maanden, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de overeenkomst.

c. de nauwkeurige beschrijving inhouden van de privatieve en van de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst.

d. als bijlage, de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken omvatten van de werken waarop de overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd moeten uitdrukkelijk vermeld worden en eventueel of, en onder welke voorwaarden, hiervan kan worden afgeweken. Deze plannen en bestekken dienen ondertekend te zijn door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect en, indien het een appartement betreft, dient een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van mede eigendom toegevoegd te worden. De afwezigheid van deze bijlagen in de authentieke akte kan gedekt worden door de verklaring van de notaris, in deze akte, dat deze documenten in bezit zijn van de partijen.

e. de totale prijs van het huis of van het appartement of, in het desbetreffende geval, de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding alsmede de wijze van betaling opgeven; vermelden of de prijs kan worden herzien. Deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid.

e bis. het bestaan vermelden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting en als bijlage van de overeenkomst de desbetreffende basisvoorwaarden medelen.

f. de aanvangsdatum van de werken, de uitvoerings- of de leveringstermijn en de schadevergoedingen wegens vertraging in de uitvoering of levering vermelden; deze vergoedingen moeten minstens met een normale huurprijs van het afgewerkte goed, waarop de overeenkomst betrekking heeft, overeenstemmen.

g. de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt.

h. de erkenning van partijen bevatten dat zij sedert vijftien dagen kennis hebben van de in dit artikel vermelde gegevens en stukken.

De Koning kan de minimum voorwaarden bepalen waaraan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden.

De overeenkomst vermeldt in ieder geval, in een afzonderlijk lid in andere en vette lettertekens dat de koper het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de wet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12, waarvan de tekst integraal in de overeenkomst moet worden overgenomen."

"Artikel 12":

Wanneer de verkoper of de aannemer, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, voldoet aan de eisen van de wet van twintig maart negentienhonderd eenennegentig, houdende erkenning der aannemers, is hij verplicht zekerheid te stellen, waarvan de Koning het bedrag bepaalt, alsmede de wijze waarop ze wordt gedeponereerd en bevrijd.

Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisen van de wet van twintig maart negentienhonderd eenennegentig, zoals bepaald in voorafgaande alinea niet voldoet, is hij ertoe gehouden te waarborgen hetzij de voltooiing van her huis of van het appartement of in het desbetreffende geval, van de verbouwing of de uitbreiding, hetzij, bij ontbinding van het contract wegens niet-voltooiing, de terugbetaling van de gestorte bedragen.

De Koning bepaalt de aard van de waarborg en de voorwaarden waaronder deze wordt verleend, alsook de wijze waarop de koper of de opdrachtgever daarvan wordt ingelicht. Dezen hebben op die waarborg een voorrecht, dat rang neemt onmiddellijk na het voorrecht voorzien in artikel 27, 5° van de hypotheekwet."

K.B. 21 oktober 1971

Artikel 3 van voormeld K.B. luidt als volgt:

"Artikel 3":

Het bedrag van de zekerheidstelling of borgtocht, bedoeld in artikel 12, eerste lid, van dezelfde wet, belooft 5 pct. van de prijs van het gebouw, zo nodig afgerond naar het hoger liggend duizendtal.

De borgtocht wordt gesteld bij de Deposito- en Consignatiekas, hetzij in speciën, hetzij in publieke fondsen, hetzij in de vorm van een solidaire borgtocht, overeenkomstig het koninklijk besluit van 11 maart 1926 houdende toelating voor de ondernemers, de vergunningshouders en de aannemers van werken van algemeen nut om, door bemiddeling der daartoe aangenomen vennootschappen, gebruik te maken van een gezamenlijke en solidaire waarborg, hetzij in de vorm van een globale borgtocht, overeenkomstig het ministerieel besluit van 23 januari 1937 betreffende de globale borgstelling.

Binnen de dertig dagen na de ondertekening van de overeenkomst, moet de verkoper of de aannemer aan de koper of aan de opdrachtgever een door de Deposito- en Consignatiekas ondertekend bewijs voorleggen van de bedoelde zekerheidstelling.

Wanneer de overeenkomst onder een opschortende voorwaarde is gesloten, begint de termijn van dertig dagen te lopen vanaf de dag waarop de verkoper of de aannemer kennis heeft van het vervuld zijn van die voorwaarde.

Bij vertraging in de uitvoering of bij volledige of gedeeltelijke niet-uitvoering van de overeenkomst, te wijten aan de verkoper of aan de aannemer, mag de koper of de opdrachtgever op het bedrag van de borgtocht de sommen vooraf nemen die hem toekomen wegens het geleden nadeel.

De borgtocht wordt per helften vrijgemaakt, de eerste helft bij de voorlopige oplevering, de tweede helft bij de eindoplevering, overeenkomstig de in volgende alinea bepaalde modaliteiten.

Binnen de vijftien dagen na de aanvraag, die tot hem werd gericht door de verkoper of de aannemer, en onverminderd het vierde lid van dit artikel, zal de koper of de opdrachtgever aan de Deposito- en Consignatiekas opheffing verlenen voor de eerste of de tweede helft van de borgtocht, naargelang van het geval. Na het verstrijken van deze termijn van vijftien dagen, heeft de verkoper of de aannemer, als vergoeding verschuldigd door de koper of de opdrachtgever, recht op een intrest, tegen de wettelijke rentevoet, op het bedrag van de borgtocht waarvoor geen opheffing werd verleend."

Artikel 4 van voormeld K.B. luidt als volgt:

"Artikel 4":

De waarborg van voltooiing bedoeld in artikel 12, tweede lid, van dezelfde wet, wordt verstrekt bij wege van een hoofdelijke borgstelling waarbij een kredietinstelling als bedoeld in de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen, of een hypotheekonderneming als bedoeld in de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, zich ertoe verbindt, bij in gebreke blijven van de verkoper of de aannemer, aan de koper of de opdrachtgever de sommen te betalen die nodig zijn voor de voltooiing van het huis of van het gebouw waarvan het appartement deel uitmaakt of, in het desbetreffende geval, van de verbouwings- of de uitbreidingswerken.

De notaris vermeldt in de verkoopakte de overeenkomst waarbij de borgtocht werd verleend en voegt een afschrift van die overeenkomst bij de verkoopakte.

De aannemer levert aan de opdrachtgever een bewijsschrift van de borg, binnen dertig dagen na de aannemingsovereenkomst. Wanneer de aannemingsovereenkomst onder een opschortende voorwaarde is gesloten, begint de termijn van dertig dagen te lopen vanaf de dag waarop de aannemer kennis heeft van het vervuld zijn van die voorwaarde.

De verbintenis van de borg eindigt bij de voorlopige oplevering der werken."

Artikel 21. Volmachten

De kandidaat-koper bevestigt aan de kandidaat-verkoper de volmachten te verlenen die opgenomen werden in de voormelde statuten van het gebouw, met dien verstande dat de akte inhoudende aanvaarding van het recht van overbouw op een deel van het goed gelegen te 2390 Malle (Oostmalle), Kloosterstraat 15 en inhoudende de wijziging van de statuten van het gebouw "RESIDENTIE "DE POST"" tengevolge hiervan, reeds verleden werd (akte verleden voor notaris Peter Timmermans, te Antwerpen, met tussenkomst van geassocieerd notaris Wouter Nouwkens, te Malle, op tweeëntwintig mei tweeduizend drieëntwintig).

Artikel 22. Gewestelijke overheidstegemoetkomingen

De kandidaat-koper erkent voor het ondertekenen der onderhandse verkoopovereenkomst, mededeling te hebben gekregen van de toepassingsvoorwaarden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting. Voor meer info kunnen de kopers terecht op www.premiezoeker.be.

Artikel 23. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening – Inlichtingen gemeente

De gemeente Malle beschikt over een plannen- en vergunningenregister.

1. Bij toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart de kandidaat-verkoper:

1. Bij toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart ondergetekende notaris Timmermans:

1) dat voor voorschreven eigendom volgens nagemeld stedenbouwkundig uittreksel volgende stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

* vergunning de dato zestien februari negentienhonderd tweeënzestig (“uitbreiden van een autobergplaats”);

* vergunning de dato tweeëntwintig juni tweeduizend vijftien (“plaatsen van uithangborden en een verlicht uithangbord”);

* vergunning (voorwaardelijk) de dato dertien december tweeduizend eenentwintig (“slopen van het bestaand gebouw (voorheen postkantoor), het bouwen van een meergezinswoning met 14 woongelegenheden en 1 commerciële ruimte voor detailhandel met een ondergrondse parkeergarage, het oprichten van een fietsenberging en een tijdelijke bronbemaling noodzakelijk voor bouwwerken”);

* vergunning (voorwaardelijk) de dato twintig maart tweeduizend drieëntwintig (“*beperkt uitbreiden van het bouwvolume van het reeds vergunde project 'De Post' zonder het wijzigen van het aantal woongelegenheden en commerciële ruimten en zonder functiewijzigingen*”

Nagemeld stedenbouwkundig uittreksel vermeldt eveneens volgende gegevens met betrekking tot de voormalige constructies:

“Vergund Geachte Gebouwen

Type: Onweerlegbaar

Gemeentelijk dossiernummer: 2012/005

Functie gebouw: Handel horeca en diensten

Status: Positief

Datum beslissing: 13/08/2012

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Beschrijving: postgebouw met gebouw van de belastingen en aanpalende conciërgewoning

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 16/02/2024)).”

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven eigendom volgens het plannenregister is: woongebieden;

3) dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4) dat op voorschreven goed geen wettelijk voorkooprecht rust conform artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van vijftientwintig april tweeduizend veertien betreffende complexe projecten;

5) dat het goed geen deel uitmaakt van een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;

6) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig open ruimtegebied” conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Voormelde verklaringen blijken eveneens uit het nagemelde door de kandidaat-verkoper overhandigde stedenbouwkundig uittreksel.

2. De kandidaat-koper-verkrijger verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel, verleend op zestien februari tweeduizend vierentwintig, heeft ontvangen. Partijen verklaren eveneens kopie van de brief met aanvullende vastgoedinformatie van de gemeente Malle de dato negentien december tweeduizend tweeëntwintig, bevestigen dat de inhoud van bedoelde brief met bijkomend inlichtingformulier en eventuele bijlagen hen bekend is, en ontslaan elkaar ervan de inhoud op te nemen in onderhavige akte.

De kandidaat-verkoper verklaart dat bij zijn weten, met uitzondering van hetgeen vermeld wordt in onderhavige overeenkomst dienaangaande, de toestand van het verkochte onroerend goed sedert de afleveringsdatum van voormeld uittreksel en schrijven ongewijzigd is.

Gezien er bijkomende informatie vermeld werd in de stedenbouwkundige uittreksels en brieven met aanvullende vastgoedinformatie, die in het verleden werden afgeleverd betreffende de voormalige kadastrale percelen, werd aan de partijen ten informatieve titel eveneens kopij bezorgd van de drie voorheen afgeleverde stedenbouwkundige uittreksels, verleend op zeven februari tweeduizend tweeëntwintig, en de aanvullende vastgoedinformatie van de gemeente Malle de dato zeven februari tweeduizend tweeëntwintig (met bijlage), de mailberichten van veertien en vijftien maart tweeduizend tweeëntwintig (met bijlage) en het stedenbouwkundig uittreksel en de aanvullende vastgoedinformatie verleend op negentien december tweeduizend tweeëntwintig. Partijen erkennen deze stedenbouwkundige uittreksels en brieven/berichten met aanvullende vastgoedinformatie eveneens ontvangen te hebben, bevestigen dat de inhoud van bedoelde documenten hen bekend is, en ontslaan elkaar ervan de inhoud op te nemen in onderhavige overeenkomst.

3. Partijen worden verwezen naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Partijen worden erop gewezen dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Artikel 24. Inventaris van leegstaande, verkrotte, ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten

Bij schrijven van de gemeente Malle van acht mei tweeduizend twintig betreffende het eigendom "Antwerpsesteenweg 27" werd meegedeeld dat *het gebouw "Antwerpsesteenweg 27" in het gemeentelijk leegstandsregister vanaf 23 maart 2020 werd opgenomen.*

Bij schrijven van vijftien maart tweeduizend tweeëntwintig heeft de gemeente Malle een kopie van een administratieve akte de dato drieëntwintig maart tweeduizend twintig meegedeeld, waaruit blijkt dat het eigendom "Antwerpsesteenweg 25" eveneens werd opgenomen in het leegstandsregister.

Bij mailbericht van 27 september 2022, heeft de gemeente Malle echter onder meer het volgende meegedeeld aan de kandidaat-verkoper betreffende de eigendommen "Antwerpsesteenweg 25" en "Antwerpsesteenweg 27":

"[...]De woningen kunnen geschrapt worden uit het leegstandsregister volgens artikel 8 §2: "een gebouw of woning kan worden geschrapt eens een zakelijk gerechtigde met een gemotiveerd verzoek en de nodige overtuigingsstukken bewijst dat het gebouw werd gesloopt. Het gebouw of woning wordt geschrapt na aanvang van de werken".

Ik heb gezien in het omgevingsloket dat de aanvang van de werken op 8 augustus 2022 ingegeven is in het omgevingsloket.

Ambtshalve worden de panden geschrapt uit het leegstandsregister."

De kandidaat-koper erkent voorafgaandelijk dezer van het voormelde op de hoogte te zijn gebracht en bevestigt hierover alsmede over de rechtsgevolgen hiervan te zijn ingelicht.

De kandidaat-verkoper verklaart dat het eigendom "Antwerpsesteenweg 29" niet werd opgenomen in het leegstandsregister.

De kandidaat-verkoper bevestigt dat het gebouw op heden niet werd opgenomen in een inventaris van verkrotte, ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is.

Artikel 25. Diverse verklaringen

De kandidaat-verkoper verklaart:

- dat het goed met geen enkel voorkeur-, voorkoop- noch wederinkooprecht is bezwaard;
- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- dat er geen verplichting rust op voorschreven goed om herstelmaatregelen uit te voeren ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing of dat er geen rechterlijke beslissing werd uitgevoerd;
- dat hem tot op heden geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is;
- dat hem geen betekening werd gedaan van een rooilijn, van erfdiensbaarheden met betrekking tot een rooilijn of enig ander overheidsbesluit terzake, en dat het eigendom bij zijn weten niet getroffen wordt door een niet-gerealiseerde rooilijn en dat hij geen kennis heeft tot het nemen van deze maatregelen door een overheid of een derde. Partijen werden er wel op gewezen dat voormelde brief met aanvullende vastgoedinformatie van de gemeente Malle de dato zeven februari tweeduizend tweeëntwintig en het voormelde uittreksel van het plannenregister voor perceel 277/W de dato zeven februari tweeduizend tweeëntwintig het volgende vermelden:

"Aanvullende vastgoedinformatie

Het perceel is gelegen langs de gewestweg N12-Antwerpsesteenweg en is onderhevig aan de (ontworpen) rooilijnen die de Vlaamse overheid - agentschap Wegen en Verkeer toepast.

Uittreksel plannenregister perceel 277/W

Rooilijnplan ander

Naam Lijninrichtingsplan voor een gedeelte van weg nr. 21 genaamd de Kloosterstraat

Type oorspronkelijk plan

Algemeen PlanID OPT_11057_245_0004_00001

Datum goedkeuring 1910-04-20

Processtap Besluit tot goedkeuring

Onteigeningsplan ander

Naam Lijninrichtingsplan voor een gedeelte van weg nr. 21 genaamd de Kloosterstraat

Type oorspronkelijk plan

Algemeen PlanID OPT_11057_245_0004_00001

Datum goedkeuring 1910-04-20

Processtap Besluit tot goedkeuring"

In de voormelde brief met aanvullende vastgoedinformatie van de gemeente Malle de dato negentien december tweeduizend tweeëntwintig werden de gegevens van de brief met aanvullende vastgoedinformatie van de gemeente Malle de dato zeven februari tweeduizend tweeëntwintig hernomen.

De kandidaat-verkoper verklaart dat met het vermelde lijninrichtingsplan rekening werd gehouden bij de opmaak van de bouwplannen.

- dat er geen planbatenheffing verschuldigd is - de kandidaat-verkoper verklaart ook geen kennis hebben tot het nemen van deze maatregel;
- dat het eigendom niet is opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is, dit evenwel **met uitzondering van** de gebouwen te 2390 Malle (Oostmalle), Antwerpsesteenweg 25 en 27: deze eigendommen zijn evenwel inmiddels geschrapt uit het gemeentelijk leegstandsregister, zoals voormeld;

- dat het gebouw niet is opgenomen het register van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is;
- dat het gebouw niet werd opgenomen in een inventaris van verkrotte of verwaarloosde gebouwen en/of woningen en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is;
- dat het gebouw niet het voorwerp uitmaakt van een lopend administratief onderzoek naar de geschiktheid en/of bewoonbaarheid van het pand, noch opgenomen is in de lijst van de ongeschikte of onbewoonbare eigendommen;
- dat artikel 84 van het Decreet van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig niet van toepassing is;
- dat het eigendom geen woning betreft zoals bedoeld in artikel 85 § 1, tweede lid, 2° van het Decreet van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig;
- dat het geen woning betreft, waaraan renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30, §2, of artikel 5.85, §1, tweede lid van dezelfde Codex;
- dat het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel tot weigering van afgifte van een conformiteitsattest;
- dat het eigendom niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied;
- dat het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van een bovengrondse of ondergrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde, **met uitzondering van** hetgeen hierna vermeld is onder de rubriek "KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)" – de kandidaat-verkoper verklaart verder ook geen kennis hebben tot het nemen van deze maatregelen door een overheid of een derde;
- dat het eigendom niet opgeëist werd zoals bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet en het Koninklijk Besluit van zes december negentienhonderd drieënnegentig;
- dat er geen gerechtelijke procedures en/of geschillen lopende zijn betreffende een deel of het geheel van het betrokken onroerend goed met om het even wie, met uitzondering van hetgeen in voorkomend geval in deze overeenkomst vermeld wordt;
- dat het eigendom bij zijn weten niet werd vastgesteld als signaalgebied. Op gronden die werden vastgesteld als signaalgebied, geldt ofwel een verscherpte watertoets bij vergunningsaanvragen, ofwel een bouwverbod;
- dat volgens voormeld stedenbouwkundig uittreksel van de gemeente Malle de dato negentien december tweeduizend tweeëntwintig volgende gegevens met betrekking tot een ruilverkaveling van toepassing op het eigendom:

"Ruilverkaveling

Naam: -

Type: gedeeltelijke wijziging

Algemeen PlanId: OPT_11057_620_00001_00001

Datum goedkeuring: 2009-03-27

Processtap: Besluit tot goedkeuring"

Het eigendom is gelegen in een gebied van ruilverkaveling en bijgevolg onderworpen aan de bepalingen van de wet van tweeëntwintig juli negentienhonderd zeventig op de ruilverkavelingen van landeigendommen uit kracht van de wet en de erop volgende wetswijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

De kandidaat-koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn en weet dus dat het goed voorwerp kan zijn van de maatregelen (onder andere gedwongen ruil) die door hogergenoemde wet zijn voorzien. Volgens een opzoeking in het e-voorkooploket is er thans evenwel geen voorkooprecht uit dien hoofde van toepassing op de verkochte goederen.

Bij schrijven van zeventien augustus tweeduizend twintig heeft de gemeente Malle volgende bijkomende informatie verschaft aan de kandidaat-verkoper:

“Hierbij zoals afgesproken de info over de ruilverkaveling. Een ruilverkaveling betreft het ruilen van landbouwgronden en invullingen van natuurprojecten. Heel de deelgemeente Oostmalle is gelegen in de ruilverkaveling.

Ik bevestig dat het eigendom binnen de afbakening van de ruilverkaveling is gelegen.

Volgens de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) is er geen recht van voorkoop van toepassing wanneer het goed niet werd opgenomen in het themabestand RVV-Ruilverkaveling van het e-voorkooploket.

Het themabestand (data laag geografische informatie) is dus afwijkend van het “Ministerieel Besluit van 3 juli 2006 houdende toepassing van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet”.

Dit beschrijft opname in de ruilverkaveling (en dus RVV) in Malle als volgt:

- afdeling 1, sectie A

- afdeling 2 secties A, B, C, D en E.

Bijgevolg stellen we vast dat er voor dit goed geen RVV van toepassing is, doch geven wij gevolg aan de inhoud van het M.B. in onze inlichtingen, omdat het nu eenmaal zo beschreven is volgens dit besluit.

Indien u hierover mee informatie wenst, kan u steeds contact opnemen met de VLM.”

Artikel 26. Vlaamse Codex Wonen – recht van voorkoop

De kandidaat-verkoper verklaart geen kennis te hebben dat het eigendom, voorwerp van deze verkoping, valt onder toepassing van artikel 5.76 § 1 van de Vlaamse Codex Wonen waarbij een voorkooprecht wordt verleend aan de woonmaatschappijen.

Artikel 27. Beschermd onroerend erfgoed

De kandidaat-verkoper verklaart:

- dat hem geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend met betrekking tot het goed of een deel ervan, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering, en dat zij geen kennis hebben ingevolge betekening of anderszins van enige voorlopige of definitieve bescherming van het verkochte goed (geheel of ten dele) als archeologisch monument, archeologische zone of archeologische site. De kandidaat-verkoper verklaart eveneens geen weet te hebben van enig voornemen tot dit alles vanwege de overheid en verklaart dat hij geen kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7 Onroerenderfgoeddecreet;

- dat het eigendom noch geheel noch deels is opgenomen (voorlopige vaststelling, geïnventariseerd of definitieve bescherming) in de landschapsatlas, in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris van landschappelijk erfgoed, dat hij geen kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en artikel 4.1.4. Onroerenderfgoeddecreet en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen tot dit alles bij de overheid.

De kandidaat-verkoper verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen. Dit blijkt ook uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld. De kandidaat-verkoper verklaart dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen tot opname in voormelde lijsten of inventarissen vanwege de overheid. De archeologiewetgeving is van kracht en de correcte procedure dient bij vergunningsaanvragen gevolgd te worden.

Artikel 28. Informatieplicht Wet betreffende de verzekeringen -Informatieplicht in het kader van de Codex integraal waterbeleid

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

De kandidaat-verkoper verklaart bovendien dat het eigendom:

- niet in een afgebakend overstromingsgebied gelegen is;

- niet in een afgebakende oeverzone gelegen is;
- **deels in een overstromingsgevoelig gebied gelegen is;**

De grond heeft P(erceel)-score:

B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

De aanwezige gebouwen (groter dan vijftientig vierkante meter) hebben G(ebouw)-score: onbekend

Artikel 29. Inlichtingen milieu – Stookolietank - Bodemdecreet – bodemattest

I. INLICHTINGEN MILIEU

Partijen worden erop gewezen dat de notaris de milieuhistoriek van het eigendom enkel kan nagaan aan de hand van informatie ontvangen van de gemeentelijke overheden, de verklaringen van de kandididaat-verkoper en de eventuele vermeldingen opgenomen in de eigendomstitel en het bodemattest.

a. Inlichtingen milieudienst gemeente Malle

Bij voormelde brief van de gemeente Malle van zestien februari tweeduizend vierentwintig, heeft de dienst “milieu” het volgende medegedeeld betreffende het bij onderhavige akte verkochte onroerend goed:

“Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: aktename melding nieuwe inrichting inzake de exploitatie van een inrichting van klasse 3

Dossiernummer: 200729

Referentienummer: 1.777.51/VLAR.3/2007/14

Risicoklasse: Klasse 3

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 21/05/2007

Vergunning verlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Vergunning procedure: Vlarem

Activiteiten:

Rubriek: 3.3.

Omschrijving: Het lozen van niet in de rubriek 3.6 begrepen huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Rubriek: 15.1.1°

Omschrijving: Al dan niet overdekte ruimte, waarin 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens gestald worden, andere dan deze bedoeld in rubriek 15.5 en rubriek 19.8

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Rubriek: 17.4.

Omschrijving: Opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 16/02/2024) [...]

Milieu [...]

Risicogronde Niet van toepassing

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 16/02/2024) [...]

b. Inlichtingen eigendomstitel

In de eigendomstitel van de kandidaat-verkoper werd verder het volgende vermeld:

“De kopers verklaren bovendien van de verkopers kopie te hebben ontvangen van het uittreksel van de notulen van het schepencollege van de gemeente Malle de dato eenentwintig mei tweeduizend en zeven betreffende de beslissing tot aktename van de melding betreffende het eigendom “Antwerpsesteenweg 25” – dit uittreksel vermeldt onder meer letterlijk het volgende:

“Artikel 1 – In toepassing van art.4 § 1 van VLAREM I, akte te nemen van de melding ingediend door DE POST, Muntcentrum te 1000 Brussel inzake een nieuwe inrichting op het perceel gelegen te Malle, 2^e afd., Antwerpsesteenweg 25, sectie D, nr. 277w, omvattende volgende rubrieken:

R. 3.3.: het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering

R. 15.1.1: stallen van 3 autovoertuigen, andere dan personenwagens

- R. 17.4: opslag van max. 100 kg schoonmaakproducten, 15 x 1 l motorolie voor bromfietsen, 5 x 1 l motorolie voor autovoertuigen, 2 x 25 l antivries”.

De in het uittreksel vermelde inhoudsmaten voor de inrichtingen zijn verschillend dan deze vermeld in voormelde brieven van de gemeente Malle, doch ook met deze inhoudsmaten is bevestigd dat de betrokken inrichting alleszins geen risico-inrichting uitmaakt, zoals vermeld in de lijst opgemaakt door de Vlaamse Regering in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.[...]”

De kandidaat-koper verklaart kopie te hebben ontvangen van het uittreksel van de notulen van het schepencollege van de gemeente Malle de dato eenentwintig mei tweeduizend en zeven betreffende de beslissing tot aktename van de melding betreffende het eigendom “Antwerpsesteenweg 25”.

II. STOOKOLIETANK

De kandidaat-verkoper verklaart dat in het goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Hij verklaart bovendien dat er zich in het gebouw geen opslaginstallatie bevindt die definitief buiten gebruik is gesteld, zonder te zijn geledigd en te zijn gevuld met zand, schuim of enig ander inert materiaal.

III. BODEMDECREET - BODEMATTEST

1. De kandidaat-verkoper verklaart dat de grond voorwerp, van onderhavige overeenkomst, bij zijn weten geen risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De kandidaat-verkoper verklaart dat de kandidaat-koper vóór de ondertekening van onderhavige overeenkomst op de hoogte zijn gebracht van de inhoud van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op veertien februari tweeduizend vierentwintig in overeenstemming met artikel 101 § 1 van het genoemd Decreet.

Dit bodemattest bepaalt:

“1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 20.02.2023

afdeling: 11032 MALLE 2 AFD/OOSTMALLE

straat + nr.: Antwerpsesteenweg 29

sectie: D

nummer: 0277/00G002

Verder 'deze grond' genoemd.

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, 14.02.2024"*

3. De kandidaat-verkoper verklaart met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kandidaat-koepr 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. Partijen verklaren ervan op de hoogte te zijn gebracht dat het bovenstaande niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (hoofdstuk XIII van het voormelde Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

Artikel 30. Bosdecreet

De aandacht van de kandidaat-koper wordt erop gevestigd dat, bij toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet, ontbossing verboden is, tenzij mits naleving van de voorschriften van de wetgeving op de Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw.

Na voorlezing te hebben gekregen van artikel drie van het Bosdecreet hebben partijen bevestigd dat voorschreven goed niet valt onder de bepalingen van dit decreet.

De kandidaat-koper kan over voormelde verplichtingen informatie inwinnen bij de provinciale dienst van het bosbeheer van de provincie waarin het onroerend goed gelegen is.

Artikel 31. KLIM

Ingevolge een opzoeking op de KLIM-website, uitgevoerd op veertien januari tweeduizend tweeëntwintig en zes januari tweeduizend drieëntwintig, werd FLUXYS BELGIUM opgegeven als betrokken installatie-eigenaar.

De kandidaat-koper verklaart hiervan op te hoogte te zijn gebracht.

Bij schrijven van veertien januari tweeduizend tweeëntwintig en zes januari tweeduizend drieëntwintig, heeft Fluxys Belgium ondergetekende notaris onder meer het volgende meegedeeld:

"In antwoord op uw aanvraag delen wij u mee dat de aangeduide zone gelegen is boven een site van ondergrondse aardgasopslag.

Deze ondergrondse stockagezone bevindt zich op een aanzienlijke diepte onder de aangeduide zone.

Onze installaties vallen onder de bepalingen van de wet van 18 juli 1975 en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Onze ondergrondse opslagsite valt onder de bepalingen van het koninklijk besluit van 28 september 2006, die Fluxys een vergunning toekent voor de exploitatie van deze ondergrondse site waar aardgas wordt opgeslagen.

Dit koninklijk besluit bepaalt dat binnen de veiligheids- en opslagzone geen andere werken dieper dan 100 meter onder de zeespiegel mogen uitgevoerd worden dan deze noodzakelijk voor de exploitatie en het onderhoud van de site.

De wettelijke erfdienstbaarheden, die u vindt als bijlage, zijn dus van toepassing.

De aanwezigheid van deze installaties en de wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut die eraan verbonden is dienen in de akte vermeld te worden.

Voor inlichtingen kan u terecht bij Kurt Van Gucht, tel. 02/282.76.90[...]"

In bijlage bij het voormeld schrijven van Fluxys Belgium werden de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut vermeld, welke van toepassing zijn op het bij onderhavige akte verkochte onroerend goed.

Deze luiden als volgt:

Artikel één

Een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut ten gunste van de gasinstallaties van Fluxys Belgium, Kunstlaan 31, 1040 Brussel bezwaart het/de bij deze akte verkochte perceel/percelen.

Artikel twee

A. Activiteiten die niet zijn toegelaten

Verticale boringen dieper dan honderd (100) meter onder de zeespiegel zijn in de regel niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van Fluxys Belgium.

B. Wettelijke meldingsplicht

Elk werk/ontwerp dient minstens vijftien (15) werkdagen vóór de start van de werken aan Fluxys Belgium voorgelegd te worden om de te respecteren veiligheidsvoorschriften vóór en/of tijdens de uitvoering van de werken vast te leggen.

Deze procedure is verplicht voor de eigenaar/ (erf)pachter/huurder/bouwheer/studiebureau/architect/aanne-mers en onderaannemers die de werken uitvoeren.

De melding gebeurt via:

- bij voorkeur via de KLIP-website– <https://klip.vlaanderen.be>
- e-mail: infoworks@fluxys.com
- brief ter attentie van Fluxys Belgium – c/o Infoworks: Kunstlaan 31, 1040 Brussel;
- fax: 32 2 282 75 54.

Indien de bouwheer de werken, of een gedeelte van de werken laat uitvoeren door een derde, is hij verplicht om de onderhavige informatie en de veiligheidsvoorschriften aan de derde te bezorgen.

Artikel drie

Wordt de grond door een derde gebruikt, dan zal de grondeigenaar de gebruiker van de bovenvermelde bepalingen in kennis stellen.

In geval van overdracht of afstand van zakelijke rechten op de bezwaarde grond zal de eigenaar de bovenvermelde bepalingen in de authentieke akte moeten vermelden. De eigenaar dient, door tussenkomst van de instrumenterende notaris, een kopie van elke akte houdende afstand van het terrein te bezorgen aan Fluxys Belgium, Kunstlaan 31 te 1040 Brussel.

Aangaande het voormelde wordt de kandidaat-koper gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de kandidaat-verkoper.

Partijen verklaren kopij te hebben ontvangen van het schrijven van Fluxys Belgium van veertien januari tweeduizend tweeëntwintig en de bijlage bij dit schrijven, bevestigen dat de inhoud van bedoelde documenten hen bekend is, en ontslaan elkaar ervan de verdere inhoud op te nemen in onderhavige overeenkomst.

Artikel 32. Postinterventiedossier

Gezien dit een overdracht van een bouwwerk of een deel ervan betreft waar op heden de tijdelijke of mobiele bouwplaats nog niet beëindigd is, verbinden de verkopers er zich toe het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de overgedragen privatieven aan de kopers te zullen overhandigen zodra de voorlopige oplevering, of bij ontstentenis, de oplevering van het bouwwerk heeft plaats gehad en uiterlijk binnen de 6 maanden na de voorlopige oplevering.

Het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemene delen zal aan de syndicus worden overhandigd. Het gedeelte betreffende de gemene delen kan door iedere mede-eigenaar kosteloos kan worden ingezien op de kantoor van de syndicus (en, indien voorzien in het reglement van mede-eigendom, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars).

Artikel 33. Elektrische installatie

De kandidaat-verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop (privatieve delen) een wooneenheid zal zijn in de zin van onderafdeling 2.2.1.1 van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van acht september tweeduizend negentien, waarvan de elektrische installatie na afwerking het voorwerp zal zijn van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

De aandacht van de kandidaat-koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen vijftientig jaar na het controleonderzoek terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5, afdelingen 6.5.1 en 6.5.2 van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van acht september tweeduizend negentien.

De kandidaat-verkoper verbindt er zich toe om aan de kandidaat-koper uiterlijk bij de voorlopige oplevering het proces-verbaal van controleonderzoek te overhandigen.

Artikel 34. Energieprestatiecertificaat bouw

De kandidaat-verkoper verklaart dat het verkochte eigendom een wooneenheid is, die deel uitmaakt van een nieuw op te richten appartementsgebouw.

Conform de bepalingen van het Energiedecreet werd door de kandidaat-verkoper een verslaggever aangeduid, welke voor de aanvang van de werken een startverklaring zal indienen bij het VEKA. Verder zal deze verslaggever een EPB-aangifte bij het VEKA indienen binnen een termijn van twaalf maanden die ingaat zodra één van de volgende voorwaarden vervuld is:

1° de ingebruikname van het goed, waarbij bij een nieuwbouw dit moment ten laatste steeds de eerste domiciliëring van natuurlijke personen in het goed of de vestiging van een zetel van een rechtspersoon in het goed is;

2° het beëindigen van de vergunnings- of meldingsplichtige werken of handelingen.

De EPB-aangifte wordt in elk geval ten laatste vijf jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen ingediend.

De kandidaat-verkoper zal na de indiening van de EPB-aangifte aan de uiteindelijke koper een energieprestatiecertificaat bouw voor de verkochte privatieve delen bezorgen.

Partijen werden op de hoogte te zijn gesteld omtrent de verplichting tot opmaak door de vereniging van mede-eigenaars van een energieprestatiecertificaat voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw: dit energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen dient vanaf één januari tweeduizend tweeëntwintig verplicht aanwezig te zijn in ieder appartementsgebouw dat uit minstens twee gebouweenheden bestaat (die zelf geen gemeenschappelijke delen zijn) - deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd. De kandidaat-verkoper verklaart dat er tot op heden nog geen energieprestatiecertificaat voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw werd opgesteld en dat hij de kandidaat-koper dus geen kopie van het energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen heeft bezorgd.

Artikel 35. Geschillen

Voor de geschillen inzake geldigheid, interpretatie en uitvoering van de overeenkomst zijn uitsluitend de Rechtbanken van Eerste Aanleg te Antwerpen bevoegd.

Artikel 36. Vaste prijs

De kandidaat-koper weet dat de prijs der constructies werd vastgesteld rekening houdend met de lonen en sociale lasten enerzijds (eerste element) en de prijzen van de materialen, grondstoffen en producten anderzijds (tweede element) in voege op heden. Zij weten dat tachtig ten honderd van het deel van de prijs der constructies in principe voor herziening vatbaar is omwille van de schommelingen van voormelde elementen. De kandidaat-verkoper verzaakt evenwel aan zijn recht om de prijs der constructies te herzien. Partijen zijn dan ook overeengekomen dat de voormelde prijzen vast en forfaitair zijn en zijn dus niet voor herziening vatbaar.

In dubbel opgemaakt te Antwerpen op #.

Elke partij erkent één exemplaar, met alle voormelde geparafeerde en getekende bijlagen, ontvangen te hebben.

DE VERKOPERS

L&D Projects n.v. - grondeigenaar.

DE KOPERS

Hans Destoop

#

Alta Build n.v. – eigenaar constructies

Hans Destoop