

## OVEREENKOMST INHOUDENDE EEN TIJDELIJKE VERKOOP/AANKOOPBELOFTE

### TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN:

1. A. De naamloze vennootschap "**L&D PROJECTS**", rechtspersonenregister Antwerpen 0479.500.692, met zetel te 2000 Antwerpen, Kronenburgstraat 51 bus 001.

Opgericht bij akte verleden voor geassocieerd notaris Erik Celis te Antwerpen op 6 februari 2003, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 17 februari daarna, onder nummer 20030217/0021376.

De statuten bleven sedert de oprichting ongewijzigd.

Bij besluit van de raad van bestuur de dato 1 april 2014, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 14 mei daarna, onder nummer 20140514-98956, werd de zetel verplaatst naar 2000 Antwerpen, Kronenburgstraat 51 bus 001.

Hier vertegenwoordigd, conform artikel 13 van de statuten door twee bestuurders samen handelend, te weten:

- de heer Hans Joris DESTOOP, geboren te Kortrijk op 3 maart 1965, wonende te Schoten, Kasteeldreef 55, identiteitskaartnummer 591-1039341-88.

- de naamloze vennootschap "**ALTA BUILD**", rechtspersonenregister Antwerpen 0472.931.913, gevestigd te 2000 Antwerpen, Kronenburgstraat 51 bus 001.

Beiden herbenoemd tot bestuurder bij de jaarlijkse algemene vergadering de dato 2 mei 2014, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26 juni daarna, onder nummer 2014-06-26/0123833.

De vennootschap "Alta Build" op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer DESTOOP Hans, voornoemd, daartoe benoemd en bekendgemaakt samen met de benoeming van de bestuurder zelf.

Hierna ook genoemd "grondeigenaar".

1.B. De naamloze vennootschap "**ALTA BUILD**", rechtspersonenregister Antwerpen 0472.931.913, met zetel te 2000 Antwerpen, Kronenburgstraat 51 bus 001.

Opgericht bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op 3 oktober 2000, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 13 oktober daarna, onder nummer 20001013-75.

Waarvan de statuten meermaals gewijzigd werden en voor het laatst bij akte verleden voor notaris Erik Celis te Antwerpen op 10 september 2003, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 22 september daarna, onder nummer 20030922-97569.

Bij besluit van de raad van bestuur de dato 1 april 2014, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 14 mei daarna, onder nummer 20140514-99002, werd de zetel verplaatst naar 2000 Antwerpen, Kronenburgstraat 51 bus 001.

Hier conform artikel 13 der statuten vertegenwoordigd door:

- de heer DESTOOP Hans Joris, voornoemd, in zijn hoedanigheid van bestuurder daartoe herbenoemd bij beslissing van de algemene vergadering de dato 3 mei 2012, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 21 september daarna, onder nummer 20120921-158179.

- de naamloze vennootschap "L&D PROJECTS", voornoemd, op haar beurt hier vertegenwoordigd door de heer Destoop Hans, voornoemd, in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger.

De naamloze vennootschap "L&D PROJECTS" met de heer DESTOOP Hans als vaste vertegenwoordiger, voornoemd, werd tot bestuurder herbenoemd en bij beslissing van de algemene vergadering de dato 3 mei 2012, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 21 september daarna, onder nummer 20120921-158179.

Hierna ook genoemd "eigenaar van de constructies"

Hierna samen genoemd "verkopers."

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".

2. \$

Telefoonnummer tijdens kantooruren: \$

E-mail adres: \$

Gebeurlijk B.T.W.-nummer:

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 (samen) genoemd "kandidaat-koper".

ZIJN OVEREENGEKOMEN MET BETREKKING TOT VOLGEND ONROEREND GOED:

**Antwerpen, drieëntwintigste afdeling, district Berchem, derde afdeling**

In een appartementsgebouw, genaamd residentie "W.place" in oprichting op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te **Antwerpen, district Berchem, De Wittestraat 1**, volgens titel en thans ten kadaster gekend sectie B, nummer 441/C/6 P0000, voor een oppervlakte van duizend driehonderd en acht vierkante meter.

Volgende kavels:

- 1 Het appartement, gemerkt " \_\_\_\_\_ ", gelegen op de \_\_\_\_\_ verdieping, omvattende:
  - a. In privatieve en uitsluitende eigendom: het appartement zoals beschreven in de basisakte.
  - b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeid: **\_\_\_ / 10.000sten** in de gemeenschappelijke delen van de constructies en in de grond.
  
2. De berging nummer " \_\_\_\_\_ ", gelegen in de kelderverdieping, omvattende:
  - a. In privatieve en uitsluitende eigendom: de berging zoals beschreven in de basisakte
  - b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeid: **5 / 10.000sten** in de gemeenschappelijke delen van de constructies en in de grond.
  
3. De autostaanplaats nummer " \_\_\_\_\_ ", gelegen in de kelderverdieping, omvattende:
  - a. In privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats tussen de lijnen
  - b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeid: **25 / 10.000sten** in de gemeenschappelijke delen van de constructies en in de grond.

Hierna beschreven "het eigendom".

Welk eigendom de kandidaat-koper verklaart zelf te hebben bezichtigd en ontslaat de kandidaat-verkoper ervan hier een verdere beschrijving te geven.

#### A. HOOFDINHOUDE VAN DE OVEREENKOMST

##### 1. AANKOOPBELOFTE van de kandidaat-koper

De kandidaat-koper verbindt er zich toe om **binnen de drie maand** na heden het hierboven beschreven onroerend aan te kopen tegen de hierna bepaalde voorwaarden van de kandidaat-verkoper.

## 2. Hierop aansluitende VERKOOPBELOFTE van de kandidaat-verkoper

Voor het geval hij niet (tijdig) zou ingaan op die aankoopbelofte en hij de hem verleende optie dus niet licht, verbindt de kandidaat-verkoper er zich jegens de kandidaat-koper 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 te verkopen tegen zelfde voorwaarden, indien de kandidaat-koper aangeeft op deze verkoopbelofte te willen ingaan. Tijdens deze periode heeft de kandidaat-koper dus het recht van de kandidaat-verkoper te eisen, dat hij het eigendom aan hem verkoopt tegen nagemelde voorwaarden.

## 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 authentieke akte vaststellende die verkoop, zodat zij van deze verkoop een plechtig contract hebben gemaakt. Zolang de authentieke akte niet werd verleden, bestaat er dus nog geen verkoop maar enkel een verbintenis tot verkopen en/of een verbintenis tot kopen.

## 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 binnen de termijn waarvoor de contractbelofte geldt.

2. De kandidaat-koper heeft 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 bij het verlijden van de akte meegedeeld worden.

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:

- kandidaat-verkoper: het notariskantoor **Celis, Celis & Liesse** te Antwerpen.
- kandidaat-koper: \$

## C. OPTIEPRIJS - WAARBORG

1. De kandidaat-koper verbindt zich er toe als tegenprestatie voor het verkrijgen van de verkoopbelofte vanwege de kandidaat-verkoper (call-optie), naast de door hem verleende aankoopbelofte (put-optie), binnen de 5 werkdagen na heden een bedrag van 5% van de verkoopprijs, hetzij \_\_\_\_\_, komende van rekeningnummer \_\_\_\_\_, te storten op rekening nummer **BE28 3630 6519 1720** van L&D Projects, met vermelding "waarborg W.place app. \_\_\_\_\_"

Dit bedrag geldt tevens als waarborg voor de uitvoering van zijn verbintenissen.

2. Partijen zijn evenwel overeengekomen dat dit bedrag mag worden aangerekend op de prijs, en dus geldt als voorschot vanwege de koper, voor zover en op het ogenblik waarop de authentieke akte vaststellende de verkoop wordt verleden.

3. Verstrekt de termijn van de verkoopbelofte 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 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 intresten die werden verworven op dit bedrag komen steeds toe aan de partij aan wie dit bedrag uiteindelijk wordt uitbetaald.

#### D. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De bij deze 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. 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 in voordeel van de kandidaat-koper

###### a) Bodemdecreet

Het bekomen vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, van de vereiste bodemattesten betreffende voorschreven eigendom waaruit blijkt dat OVAM voor deze grond niet over relevante gegevens beschikt met betrekking tot de bodemkwaliteit of waaruit geen bodemverontreiniging blijkt die aanleiding geeft tot een saneringsverplichting.

###### b) Ruimtelijke Ordening – ligging en bestemming van het goed

Het bekomen, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, van een stedenbouwkundig uittreksel en van de overige informatie waarvan sprake in artikel 5.2.1., §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waaruit geen negatieve informatie mag blijken waarvan kan aangenomen worden dat de verkopers de kopers hiervan op voorhand op de hoogte moesten gebracht hebben.

###### c) Financiering

Deze overeenkomst wordt niet afhankelijk gesteld van het bekomen van een lening of krediet. Deze verkoop 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 zullen 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 drie weken na de ondertekening van deze overeenkomst.

De kopers worden onweerlegbaar vermoed te hebben verzaakt aan deze opschortende voorwaarde indien zij binnen deze termijn de verkopers niet in kennis gesteld hebben 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

Voor het geval er hypothecaire schuldvorderingen en aan de instrumenterende notaris geldig betekende beslagen zouden bestaan voor een bedrag dat hoger is dan de bij de ondertekening van de authentieke akte in handen van de notaris betaalde verkoopprijs, wordt de verkoop gesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van het geschreven akkoord

van alle schuldeisers, uiterlijk op de uiterste datum die werd overeengekomen voor het verlijden van de notariële akte, om handlichting te geven van hun inschrijvingen, overschrijvingen of beslagen.

De kosten die hiermee verband houden vallen ten laste van de kandidaat-verkoper.

#### b) Voorkooprechten

In zoverre voorschreven eigendom het voorwerp zou uitmaken van enig voorkooprecht, het bekomen, vóór de ondertekening van de authentieke akte vaststellende verkoop, van de zekerheid dat de begunstigten van dit recht hun voorkooprecht niet uitoefenen.

### E. VOORWAARDEN WAARONDER DE VERKOOP ZAL PLAATS VINDEN

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

- Het eigendom wordt verkocht in de staat van toekomstige afwerking, overeenkomstig de plannen en bestekken, aan deze overeenkomst gehecht, na te zijn geparafeerd en ondertekend door partijen en door de architect.

- Het eigendom wordt verkocht met alle erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoorreed zou kunnen zijn. De verkopers verklaren niet op de hoogte te zijn van bestaande erfdienstbaarheden, behoudens deze die eventueel vermeld zijn in de statuten van het gebouw, waarvan de kopers verklaren een kopie te hebben ontvangen. De kopers treden dienangaande in alle rechten en verplichtingen van de verkopers, voor zover die bepalingen nog van toepassing zijn.

- De oppervlakte van de grond is opgegeven volgens het kadaster en/of de vermeldingen in de eigendomstitel van de verkopers. Voor de oppervlakte verlenen de verkopers geen vrijwaring, al zou een verschil tussen de werkelijke en de uitgedrukte afmetingen één twintigste (1/20) overtreffen.

2. De kopers dienen de verzekeringsovereenkomsten die het verkochte goed tot voorwerp hebben over te nemen en de premies te betalen vanaf de voorlopige oplevering.

3. De verkopers verklaren dat het eigendom niet verhuurd is. Zij verbinden er zich toe de kopers het genot en het vrije gebruik te leveren vanaf de voorlopige oplevering.

4. De onroerende voorheffing en andere genotbelastingen zullen door de kopers betaald worden vanaf de opeisbaarheid door de administratie en dus nooit voor de voorlopige oplevering. De verkopers verklaren dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

5. De kosten, rechten en erelonen van de notariële akte alsook de B.T.W. en de bijkomende kosten van de koop zijn ten laste van de kopers.

De kosten die betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkopers (zoals o.m. volgende kosten: bodemattesten, keuring stook-olietank, keuring elektriciteit, opmaak EPC, stedenbouwkundige inlichtingen, 'as-built'-attest, informatiebrieven syndicus, postinterventiedossier, stukken noodzakelijk om voorgaande aan te vragen, commissie vastgoedmakelaar- en/of publiciteit, vacaties) zijn ten laste van de verkopers, met uitzondering van het aandeel in de kosten van de verkaveling/statuten/plankosten, welke ten laste van de kopers zijn.

### PRIJS

Deze verkoop is gedaan en aangenomen voor de prijs van \$ euro, te weten:

- a. Voor het grondaandeel: \$ euro.
- b. Voor de constructies: \$ euro.

### BETALINGSMODALITEITEN

Voormelde prijs, omfattende onder meer alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid, is betaalbaar als volgt:

- het saldo der grondprijs, hetzij \$ euro, bij het ondertekenen der authentieke akte.
- de prijs der constructies is betaalbaar naargelang de vordering der werken, als volgt tussen partijen uitdrukkelijk vastgesteld op volgende tijdstippen:

Schijf 1	10%	Bij het einde van de afbraakwerken
Schijf 2	10%	Bij de start van de vloerplaat van de kelder
Schijf 3	15%	Bij de start van de vloerplaat van het gelijkvloers
Schijf 4	10%	Bij de start van de vloerplaat van de 1 <sup>ste</sup> verdieping
Schijf 5	5%	Bij de start van de vloerplaat van de 2 <sup>de</sup> verdieping
Schijf 6	5%	Bij de start van de vloerplaat van de 3 <sup>de</sup> verdieping
Schijf 7	5%	Bij de start van de dakplaat
Schijf 8	5%	Bij de start van de gevelmetselwerken
Schijf 9	5%	Bij de start van de dakdichting
Schijf 10	5%	Bij de start van het plaatsen van de ramen
Schijf 11	5%	Bij de start van het plaatsen van de leidingen technieken
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 het plaatsen van 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.

De kopers verplichten 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 kopers van rechtswege en zonder ingebrekestelling een nalatigheidintrest verschuldigd zijn op de verschuldigde bedragen van 10 procent 's jaars.

In geval van niet-naleving door één der partijen van de bij deze aangegane verbintenissen en na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, welk zonder gevolg gelaten werd gedurende een periode van 15 dagen, zal deze verkoping van rechtswege ontbonden zijn.

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 verkopers behouden zich daarenboven het recht voor de werken stil te leggen tot de volledige betaling van de achterstallige sommen.

De opleveringstermijn wordt van rechtswege gedurende elke periode van laattijdigheid voor een zelfde periode geschorst.

## BTW

De verkopers verklaren dat het hun voornemen is huidige verkoop te stellen onder het regime van de B.T.W., wat door de kopers wordt aanvaard dewelke verklaren te weten dat de B.T.W. verschuldigd is op de prijs der constructies.

Voormelde schijven zijn dan ook telkens te verhogen met de erop verschuldigde B.T.W., thans berekend aan 21 %.

### PRIJSHERZIENING

Voormeld 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. Partijen weten dat deze elementen kunnen wijzigen en dat dit een invloed kan hebben op de verkoopprijs.

De verkopers verzaken hierbij aan de aanpasbaarheid, waardoor de verkoopprijs vast en definitief wordt.

### MEDE-EIGENDOM

1. De kopers zullen zich onderwerpen aan de bepalingen van de statuten van het gebouw, zoals die opgemaakt werden en verleden op 15 maart 2017 door notariskantoor Celis, Celis & Liesse, alsook aan de beslissingen regelmatig genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

2. De gemene lasten, zowel periodieke als buitengewone, zullen door de kopers betaald worden vanaf de voorlopige oplevering.

### WIJZIGINGEN

1. De kopers verklaren, door deze, de volmacht opgenomen in de statuten van het gebouw, betreffende de wijzigingen, in haar gehele inhoud zonder uitzondering, te bekrachtigen. Deze volmacht zal van toepassing zijn net alsof ze in deze akte integraal werd opgenomen.

2. Wijzigingen in het bouwwerk of in de keuze van de te gebruiken materialen, welke naar oordeel van de verkopers en de met de supervisie over de bouw gelaste architect geen verslechtering van de bouw tot gevolg hebben, zullen door verkopers zonder nadere machtiging van de kopers kunnen worden uitgevoerd, in het bijzonder die welke tijdens de bouw om technische redenen vereist worden of door of vanwege de overheid worden verlangd, zonder enige verrekening van mindere of meerdere kosten.

### BIJZONDERE VOORWAARDEN

#### A. BOUWVERGUNNING

Gezegd gebouw zal worden opgetrokken overeenkomstig de bouwvergunning die hiervoor verstrekt werd op 18 november 2016.

#### B. OVERHEIDSTEGEMOETKOMINGEN

De kopers erkennen te weten dat de gewestelijke overheidstegemoetkomsten inzake huisvesting kunnen geraadpleegd worden via [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be). Deze website vermeldt alle mogelijke tegemoetkomsten en voorwaarden hieraan verbonden.

#### C. TERMIJNEN

De voorlopige oplevering van de bij deze verkochte kavels, kan gebeuren zodra de normale bewoonbaarheid of bruikbaarheid van de privatieve delen is verzekerd.

Deze voorlopige oplevering dient te gebeuren uiterlijk na 450 werkbare dagen voor het bouwbedrijf, te rekenen vanaf de aanvang der werken, welke plaats vond op op **1 april 2017**.

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 510 zelfde werkbare dagen, te rekenen vanaf de hoger vermelde datum.

Telkens rekening houdend met de terzake gebruikelijke aftrek ingevolge bouwverlof, weerverlof, overmacht, t.t.z. elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen der aannemer of waardoor hij gedwongen het werk tijdelijk of definitief stop te zetten en de dagen bij eventuele vertraging in betaling.

Indien de kopers tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken wensen, behouden de verkopers zich het recht voor een verlenging van de voormelde termijn te vorderen; dewelke verlenging in een afzonderlijk geschrift, door de verkopers en de kopers getekend, zal worden vastgelegd.

Bij vertraging in de uitvoering of levering, te wijten aan de schuld van de verkopers, zal deze een vergoeding verschuldigd zijn aan de kopers gelijk aan een normale huur, in gemeen overleg bepaald op vijftiengintig euro (€ 25,00) per kalenderdag.

#### D. OPLEVERING

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 waarborgtermijn, hierin begrepen deze voorzien door artikel 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

De waarborg voor lichte verborgen gebreken die mochten blijken, loopt tot aan de definitieve oplevering; enige vordering betreffende zulke lichte verborgen gebreken dient te zijn ingeleid binnen de twee maanden na ontdekking ervan, opdat zij ontvankelijk zou zijn.

d. De verkopers zullen de kopers bij aangetekend schrijven uitnodigen tot de voorlopige of definitieve oplevering binnen acht dagen naargelang het geval.

e. 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.

f. De bewoning of het in gebruik nemen van de eigendom geldt als bewijs dat de kopers de voorlopige oplevering aanvaardden.

Bewoning of ingebruikneming is echter onder geen beding toegelaten voor de volledige betaling van de totale koopprijs en toebehoren.

g. De kopers worden vermoed de werken voorlopig of definitief, naargelang het geval, te aanvaarden, indien zij het geschreven verzoek van de verkopers om oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg hebben gelaten en indien zij binnen de vijftien dagen nadat zij door de verkopers daartoe bij deurwaardersexploot werden aangemaand, op de daarin gestelde datum, voor de oplevering niet verschenen zijn.

De kosten van aanmaning, van de vaststelling en van de betekening zijn ten laste van de kopers.

h. 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 verwarmingsinstallatie.

#### E. VOLTOOIINGSWAARBORG

De verkoper sub 1.2. 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.

#### F. EIGENDOM- EN RISICO-OVERDRACHT

De kopers worden eigenaar van het eigendom en de op te trekken constructies naarmate de materialen worden verwerkt.

De overdracht van het risico geschiedt echter bij de voorlopige oplevering.

#### VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaren de verkopers de kopers te wijzen op inhoud van artikel 4.2.1. van deze Codex, hetgeen door laatstgenoemden wordt bevestigd. Dit artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Vervolgens verklaren of garanderen de verkopers:

- dat er m.b.t. het eigendom geen rechtsvorderingen zijn ingesteld noch gedingen hangende zijn;
- huidige verkoop te stellen onder het regime van de B.T.W., voor zover de voorwaarden waarin de wet voorziet dit toelaten. De kopers verklaren dit te aanvaarden en te weten dat in voorkomend geval de B.T.W. zal verschuldigd zijn op de prijs der constructies, en de registratiebelasting op de prijs van de grond;
- dat het eigendom bij hun weten geen risicogrond is zoals bedoeld in het Bodemdecreet;
- geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers 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;
- dat voor de constructies en de actuele bestemming van het eigendom alle vereiste administratieve en werden verkregen en dat er tot op heden met betrekking tot het eigendom geen geschillen bestaan met om het even wie;
- dat zij er geen kennis van hebben dat het eigendom thans het voorwerp zou uitmaken van enige onteigening of specifieke urbanisatievereisten, waaronder lijnrichting of rooilijnplan;
- dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt waarbij een inbreuk werd vastgesteld op de bepalingen van de voormelde Vlaamse Codex;
- dat op het eigendom geen enkele verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- dat het bij deze verkochte eigendom WEL voorzien zal worden van zonnepanelen;
- met betrekking tot het hierbij verkochte eigendom geen overeenkomsten zijn afgesloten houdende de verhuring van ruimte voor reclamepanelen;
- dat het eigendom niet is opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen;
- dat het eigendom WEL is opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten;

- dat het eigendom niet is opgenomen op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen;
  - dat het eigendom niet is opgenomen op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen;
  - geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;
  - dat het verkochte eigendom geen "bos" in de zin van het decreet is en het bosdecreet dus niet van toepassing is;
  - dat er voor het eigendom geen lasten en voorwaarden bij verkavelingvergunning opgelegd zijn;
  - dat er geen conventionele, wettelijke of decretale voorkoop-rechten noch wederinkooprechten van toepassing zijn, zoals bijvoorbeeld deze voorkooprechten betrekking hebben op of voortspruiten uit de "Wooncode", het "Havengebied", het "Natuurbehoud", "Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel", "Waterwegen en Zeekanaal", "Scheepvaart", "Ruilverkaveling", "Ruimtelijk Uitvoeringsplan", "Stadsvernieuwingsprojecten" en "Integraal Waterbeleid".
- Deze verkoop komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat indien het eigendom toch onderworpen zou zijn aan enig voorkooprecht of wederinkooprecht, de begunstigde van dat recht er geen gebruik van maakt. In voorkomend geval belasten partijen de werkende notaris, met de onmiddellijke aanbieding van het voorkooprecht.

### ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verkopers verklaren dat het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, een elektrische installatie heeft die het voorwerp heeft uitgemaakt/zal uitmaken van een volledig controleonderzoek voor de ingebruikname van de installatie.

Overeenkomstig het Algemeen Reglement worden de kopers gewezen op het feit dat de installatie het voorwerp moet uitmaken van een nieuw controleonderzoek door een erkend organisme, binnen de 25 jaar te rekenen van het laatste controleonderzoek.

De verkopers verklaren dat, ten laatste bij de overhandiging van het postinterventiedossier, het proces-verbaal van het controleonderzoek aan de kopers overhandigd zal worden.

### Energie Prestatie Certificaat (EPC)

De verkopers verklaren nog niet te beschikken over een Energie Prestatie Certificaat (EPC) en dat zij het zullen laten opstellen en het uiterlijk samen met het postinterventiedossier aan de kopers zullen overhandigen.

### 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 en het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemene delen aan de syndicus te zullen overhandigen, zodra de voorlopige oplevering, of bij ontstentenis, de oplevering van het bouwwerk heeft plaats gehad. 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).

### RECHTSVORDERINGEN - RECHTSGEDINGEN

De kandidaat-verkopers verklaren dat er m.b.t. het eigendom geen rechtsvorderingen zijn ingesteld noch gedingen hangende zijn.

### BEVESTIGING

De kandidaat-kopers verklaren reeds sinds meer dan 15 dagen in bezit te zijn van de stukken, bescheiden en gegevens voorgeschreven in artikel 7 van de wet, houdende regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

**DE KOPER HEEFT 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 ARTIKELEN 7 EN 12 VAN DE WET VAN 9 JULI 1971, TOT REGELING VAN DE WONINGBOUW EN DE VERKOOP VAN TE BOUWEN OF IN AANBOUW ZIJNDE WONINGEN, GEWIJZIGD BIJ DE WET VAN 3 MEI 1993.**

De tekst van artikelen 7 en 12 luiden als volgt:

"artikel 7:

*De overeenkomsten 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 of de overeenkomst omtrent de opschortende voorwaarde van het bekomen van een bouwvergunning; in dit laatste geval dient de aanvrager van de bouwvergunning zich ertoe te verbinden zijn medecontractant in het bezit te stellen van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze vergunning en van de voorwaarden ervan, binnen de maand na ontvangst van kennisgeving van de beslissing nopens de bouwaanvraag.*

*b bis) vermelden of de koper of de opdrachtgever 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 de 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, een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte statuten van het gebouw en van het reglement van mede-eigendom toegevoegd te worden.*

*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 dat 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 voorwaarden meedelen.*

*f) de aanvangsdatum van de werken, de uitvoerings- of 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 minimumvoorwaarden bepalen waaraan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden.*

*De overeenkomst vermeldt in ieder geval in een afzonderlijk beding in andere vette lettertekens, dat de koper of de opdrachtgever 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 opgenomen."*

"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 het wet van 20 maart 1991, houdende erkenning der aannemers, is hij verplicht zekerheid te stellen, waarvan de koning het bedrag bepaalt, alsmede de wijze waarop ze wordt gedeponeerd en bevrijd.*

*Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisen van het wet van 20 maart 1991, zoals bepaald in voorafgaande alinea, niet voldoet, is hij ertoe gehouden te waarborgen hetzij de voltooiing van het huis of van het appartement of in het desbetreffende geval van de verbouwing of 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.*

*Deze hebben op die waarborg een voorrecht, dat rang neemt onmiddellijk na het voorrecht voorzien in artikel 27,5° van de hypotheekwet."*

### **BIJLAGEN**

- de plannen en bestekken die daadwerkelijk voor de bouwwerken zullen gebruikt worden.
- ontwerp van de statuten van het gebouw

In dubbel opgemaakt te \$ op \$

Elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben.

#### **DE VERKOPERS**

L&D Projects n.v. - grondeigenaar.

#### **DE KOPERS**

---

Hans Destoop  
Afgevaardigd Bestuurder

Alta Build n.v. – eigenaar constructies

---

Hans Destoop  
Afgevaardigd Bestuurder