

Overeenkomst inhoudende een VERKOOP/AANKOOP BELOFTE

Afgesloten tussen ONDERGETEKENDEN:

Enerzijds

1.1. **L & D Projects** naamloze vennootschap met zetel te 2000 Antwerpen, Kronenburgstraat 51 bus 001, BTW BE 0479.500.692, RPR Antwerpen.

Alhier vertegenwoordigd door twee bestuurders, te weten:

- de heer DESTOOP Hans Joris, wonende te 2900 Schoten, Kasteeldreef 55;
- de naamloze vennootschap "ALTA BUILD", nagenoemd, op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer DESTOOP Hans, voornoemd.

BTW-plichtig: NEEN

Eigenaar van de grondaandelen

1.2. **ALTA BUILD**, naamloze vennootschap met zetel te 2000 Antwerpen, Kronenburgstraat 51 bus 001, BTW BE 0472.931.913, RPR Antwerpen.

Alhier vertegenwoordigd door twee bestuurders, te weten:

- de heer DESTOOP Hans, voornoemd;
- de naamloze vennootschap "L&D PROJECTS", voornoemd, op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer DESTOOP Hans, voornoemd.

BTW-plichtig: JA

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. Identiteit van de bouwheer

De nagemelde privatieven werden opgetrokken door de naamloze vennootschap "ALTA BUILD" op de grondaandelen toebehorend aan de naamloze vennootschap "L&D PROJECTS", en zijn gelegen te 2900 Schoten, Borgeindstraat 29.

2. Plannen en bestek – Stedenbouwkundige vergunning

De plannen voor het gebouw, waarvan verder beschreven kavel deel uitmaakt, werden opgesteld door BVBA WOLLAERT ARCHITECTEN, kantoorhoudend te 2110 Wijnegem, Ertbruggestraat 113

De werken werden uitgevoerd volgens de bouwvergunning, toegekend door de gemeente Schoten op 07 januari 2014 onder dossiernummer CS2013219 en volgens de uitvoeringsplannen met de niet-vergunningsplichtige wijzigingen, welke op 18 september 2015 aan de gemeente Schoten gemeld werden en waarop geen reactie is gekomen.

3. Basisakte en reglement van mede-eigendom

Door notaris Peter Timmermans te Antwerpen werd een basisakte opgemaakt, bij akte van 28 januari 2016, teneinde het onroerend goed te plaatsen onder het stelsel van de wet van 8 juli 1924, gewijzigd door de wet van 2 juni 2010.

Deze basisakte bevat onder meer:

- de beschrijving van het terrein en de oorsprong van eigendom;
- de beschrijving van het gebouw en de verdeling in privatieve en gemeenschappelijke delen; de aanduiding van de erfdienstbaarheden;
- het algemeen reglement van mede-eigendom;
- de plannen van het op te richten gebouw, ondertekend door de architect;

De tekst van voormelde basisakte werd overhandigd aan de kandidaat-koper. De kandidaat-koper verklaart hierbij een kopie van de statuten van het gebouw te bezitten alsmede kennis te hebben genomen van de inhoud van de basisakte en reglement van mede-eigendom. De kandidaat-koper aanvaardt de inhoud ervan en zal zich onderwerpen aan de bepalingen van de statuten van het appartementsgebouw.

4. De bepalingen van de wet van negen juli negentienhonderd éénenzeventig zoals gewijzigd bij de wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig, tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en van het Koninklijk Besluit van éénentwintig oktober negentienhonderd éénenzeventig tot uitvoering van bepaalde artikelen van gezegde wet, zijn **NIET** van toepassing op onderhavige overeenkomst, gezien het nagemelde eigendom reeds afgewerkt is en het verkocht wordt in de staat waarin het zich thans bevindt.

OVEREENKOMST

Met betrekking tot volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED:

GEMEENTE SCHOTEN

In een gebouwencomplex in oprichting, **genaamd “Residentie “Villa Borgeind”**”, op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te **2900 Schoten, Borgeindstraat 29-31-33-35**, de grond met voormalige constructies volgens titel onder groter oppervlakte ten kadaster bekend Schoten – derde afdeling sectie C nummers 504/L, 504/M, 504/N, 506/D/deel, 508/A/deel, en 508/F/deel met een oppervlakte volgens meting in titel van zesduizend driehonderd achttien vierkante meter (6.318 m²), volgens voormelde basisakte ten kadaster bekend Schoten – derde afdeling sectie C nummers 504/LP0000, 504/MP0000, 504/NP0000, 506/DP0000/deel, 508/AP0000/deel, en 508/FP0000/deel met een oppervlakte volgens meting in titel van zesduizend driehonderd achttien vierkante meter (6.318 m²), doch dit in mindering te nemen met het aan de gemeente Schoten afgestane gedeelte grond met een oppervlakte van vijftien vierkante meter (15 m²), welke werd afgestaan ingevolge nagemelde akte verleden voor notaris Tristan Sebrechts, te Schoten, op dertien januari tweeduizend zeventien, zoals hierna nader omschreven (onder de hoofding “Bijzondere bepaling inzake de oppervlakte van het complex”), hetzij dus met een oppervlakte van zesduizend driehonderd en drie vierkante meter (6.303 m²), en de grond en de gemene delen van het gebouwencomplex thans (kadastrale legger de dato veertien september tweeduizend zeventien) ten kadaster bekend Schoten – derde afdeling sectie C nummer 715/E/P0000 met een oppervlakte van zesduizend driehonderd en drie vierkante meter (6.303 m²):

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 onverdeeldheid: ___ / **10.000sten** in de gemeenschappelijke delen van de constructies en in de grond.

2. De berging nummer “ ___ ”, gelegen in de kelderverdieping, omfattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: de berging zoals beschreven in de basisakte

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: **5 / 10.000sten** in de gemeenschappelijke delen van de constructies en in de grond.

3. De autostaanplaats nummer “ ___ ”, gelegen in de kelderverdieping, omfattende:

a. In privatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats tussen de lijnen

b. In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: **25/ 10.000sten** in de gemeenschappelijke delen van de constructies en in de grond.

STATUTEN VAN HET GEBOUW

Het alles nader omschreven in de statuten van het gebouw, omfattende de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde, ervan opgemaakt door ondergetekende notaris Peter Timmermans, te Antwerpen, op 28 januari 2016, en afgebeeld op de plannen, gehecht aan voormelde basisakte, welke plannen werden opgemaakt door “WOLLAERT ARCHITECTEN” burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, te Wijnegem.

A. HOOFDINHOUDE VAN DE OVEREENKOMST:

1. AANKOOPBELOFTE van de kandidaat-koper

De kandidaat-koper verbindt er zich toe om, gedurende een termijn, ingaand op heden en eindigend op \$ 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 notarissen, 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 notarissen. Door de 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-verkoper impliceert dat hij 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 30 dagen vóór het verlijden van de akte aan de instrumenterende notaris 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:

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

De kandidaat-koper: **notaris**

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: _____ en wordt als volgt betaald: per overschrijving binnen de vijf werkdagen na ondertekening dezer op rekening van L&D Projects met nr. **BE07 3631 4963 4866** bij ING met vermelding “*Villa Borgeind waarborg _____*”.

Dit voorschot zal gestort worden van rekening nummer _____ bij _____ op naam van _____. Dit bedrag wordt terugbetaald indien een van de opschortende voorwaarden waarvan sprake hierna niet tijdig gerealiseerd worden.

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

De betaling van voormelde waarborg binnen voormelde termijn is een essentiële voorwaarde van huidige overeenkomst. Aangezien de waarborg niet bij de ondertekening van deze overeenkomst wordt betaald, maar dient te worden voldaan via overschrijving binnen een hiervoor bepaalde termijn, is de tijdige betaling daarom een opschortende voorwaarde, bedongen in het uitsluitend voordeel van de kandidaat-verkoper, zodat, indien de kandidaat-koper zou nalaten tijdig de waarborg over te schrijven, de kandidaat-verkoper alsdan zich kan beroepen op het feit dat deze opschortende voorwaarde niet vervuld werd en de overeenkomst niet tot stand is gekomen.

2. 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. Verstrekt 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.

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. 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.

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

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

Het bekomen, indien van toepassing, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoop belofte 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 in- 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

Het bekomen, indien wettelijk vereist, 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 tegen de hierna bepaalde voorwaarden. De kosten die hiermee verband houden, vallen ten laste van de betrokken partij.

c) Voorkooprechten

Voor zover voorschreven eigendom het voorwerp zou uitmaken van enig voorkooprecht, het bekomen, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, van de zekerheid dat de begunstigden van dit recht hun voorkooprecht niet uitoefenen.

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 lichtung impliceert door hem van de aankoop- of 'call'-optie (zie hoger).

d) Bekomen van een financieel krediet

Deze overeenkomst wordt niet afhankelijk gesteld van het bekomen van een lening of krediet.

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 nalatigheidsintresten die berekend worden van dag tot dag, op het bedrag van de verkoopprijs, aan een jaarlijkse intrestvoet van tien procent (10%).

Komt de kandidaat-verkoper 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 procent (10%) 's jaars op de nagemelde verkoopprijs.

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

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

Het onroerend goed zal worden afgestaan en overgedragen met al zijn lijdende en heersende, voor- en nadelige, durende en niet-durende, zicht- en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het zou kunnen belast of bevoordeeld zijn, alles ten laste of ten bate van de kopers, zonder waarborg der aangeduide grootte, al ware het verschil voor meer dan één twintigste ten bate of ten schade van de kandidaat-koper.

De kandidaat-verkoper verwijst aangaande de erfdienstbaarheden naar voormelde basisakte opgemaakt door notaris Peter Timmermans te Antwerpen. De kandidaat-koper 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.

Artikel 3

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 eigendom wordt verkocht in de staat waarin het zich thans bevindt, welgekend door de kandidaat-koper.

De eigendomsoverdracht vindt plaats op datum van het verlijden van de authentieke akte.

Het risico van verlies of beschadiging van het goed ingevolge overmacht gaat over op de koper samen met de eigendomsoverdracht.

De kandidaat-verkoper heeft de plicht het eigendom als een goed huisvader te bewaren tot bij de ingenottreding door de kandidaat-koper.

De kandidaat-verkoper is niet aansprakelijk voor de zichtbare gebreken die de kandidaat-koper zelf kon vaststellen; zij worden geacht te zijn gekend door de kandidaat-koper. Bovendien aanvaardt de kandidaat-koper het eigendom zonder enige garantie voor verborgen gebreken en in het bijzonder voor deze gebreken als vermeld in artikel 1641 van het Burgerlijk Wetboek en hij verklaart de kandidaat-verkoper vrij te stellen deze te waarborgen (artikel 1643 van het Burgerlijk Wetboek) in de mate dat de kandidaat-verkoper deze verborgen gebreken niet kende.

Partijen verklaren erop gewezen te zijn dat, indien de bepalingen omtrent marktpraktijken en consumentenbescherming opgenomen in het Wetboek van Economisch Recht van toepassing zouden zijn op onderhavige overdracht, de kandidaat-verkoper zich in dit geval niet zou kunnen exonereren voor verborgen gebreken.

De tienjarige aansprakelijkheid krachtens de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, komt ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars van het gebouw.
De vordering mag slechts tegen de oorspronkelijke constructeur worden ingesteld.

Artikel 4. Prijs

a. Prijs

Indien de verkoop tot stand komt, zal deze plaatsvinden tegen de globale prijs (exclusief belasting op de toegevoegde waarde, kosten, registratierechten en erelonen van de akte) van #, te verhogen met de BTW en de kosten verbonden 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/ in bezit genomen is.

Voormelde prijs wordt door de kopers aangenomen en is samengesteld als volgt:

- voor het grondaandeel: #, te verhogen met de registratierechten;
- voor de constructies:#, te verhogen met de BTW;

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. voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst zijn ten laste van de kandidaat-koper, eveneens de meterkasten, aansluitingskosten en gebeurlijke uitbreidingen aan het net van de voorziene nutsvoorzieningen, zoals telefoon-, distributie-, elektriciteit-, gas- en water - rioleringsmaatschappij.

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

b) Wijze van betaling

Voormelde prijs (grondaandeel én constructieprijs), waarop hoger vermelde door de kandidaat-koper gestelde optieprijs/waARBorg wordt aangerekend, moet integraal betaald worden bij de ondertekening van de notariële akte.

De kandidaat-koper verklaart dat het saldo van de prijs zal worden betaald

#via een nog te onderhandelen financiering, waarvan op dit moment noch de kredietverstrekker, noch het juiste bedrag reeds gekend is.

#via overschrijving komende van rekening met nummer #.

Artikel 5. Fiscaal stelsel - Meerwaarde

De kandidaat-verkoper verklaart dat onderhavige verkoping plaats heeft onder het stelsel van B.T.W - 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 nummer twee der BTW te Antwerpen.

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.

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 de kosten basisakte.

Artikel 7. Genot en vrij gebruik

De kandidaat-verkoper verklaart dat het eigendom niet verhuurd is.

De kandidaat-koper zal het genot van het eigendom bekomen, mits koopprijs en kosten inmiddels volledig betaald werden vanaf de ondertekening van de notariële verkoopakte, door het vrij gebruik ervan.

De kandidaat-verkoper verklaart en waarborgt dat voorschreven eigendom op dat ogenblik niet verhuurd of verpacht zal zijn aan derden, en dat derden hierop evenmin enig gebruiksrecht kunnen doen gelden.

Alle belastingen en taksen, hoegenaamd, geheven of te heffen op het bij deze verkochte goed, alsmede eventueel hun aandeel in de periodieke gemeenschappelijke lasten, zoals deze in de statuten bedongen zijn, zijn ten laste van de kandidaat-koper te rekenen vanaf de ingenottreding.

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 privaatieve tellers verbonden aan het verkochte goed die ten laste zijn van de kandidaat-koper zijn niet begrepen in de overeengekomen prijs.

Artikel 8. Verzekeringen en abonnementen

Indien er collectieve verzekeringspolissen tegen brand en andere risico's bestaan met betrekking tot het hierbij verkochte goed, is de kandidaat-koper in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de kandidaat-verkoper die hieruit voortspruiten en dit overeenkomstig de bepalingen aangehaald in de statuten van het gebouw en andere overeenkomsten. De koper zal verplicht zijn deze lopende verzekeringspolissen voort te zetten en de betrokken verzekeringsmaatschappij of de syndicus op de hoogte te brengen van de verandering van eigenaar, en de verzekeringspremies ervan betalen vanaf de ingenottreding.

Bij ontstentenis van een collectieve verzekeringspolis zal de kandidaat-koper vanaf de ondertekening van de notariële akte zelf het nodige doen om zich te verzekeren tegen brand en aanverwante risico's. De kandidaat-koper zal in de rechten en verplichtingen van de kandidaat-verkoper treden betreffende de abonnementen op drinkwater, gas, elektriciteit en in voorkomend geval, op de teledistributie, en dit vanaf hun ontstaan.

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

Artikel 9. Mede-eigendom – gemeenschappelijke lasten:

a. Mede-eigendom

De verkopers verklaren dat "FIDIMCO BEHEER" (te Antwerpen, Meir 24) recent werd benoemd tot syndicus van het gebouw.

In het vooruitzicht van deze verkoop werd de voormelde syndicus van het gebouw, verzocht de inlichtingen en documenten voorgeschreven door artikel 577-11 § 1 BW mee te delen, te weten:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

De kandidaat-koper erkent deze inlichtingen en documenten te hebben ontvangen ingevolge ontvangst van het schrijven van de syndicus d.d. 7 februari 2018.

De instrumenterende notaris zal de syndicus verzoeken, met het oog op het verlijden van de authentieke akte, de inlichtingen en documenten voorgeschreven door artikel 577-11 § 2 BW mee te delen, te weten:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Tevens zal de instrumenterende notaris, voor zover de inlichtingen en documenten voorgeschreven door artikel 577-11 § 1 BW nog niet zouden afgeleverd geweest zijn aan de koper, hiervan ook mededeling vragen aan de syndicus.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen de 30 dagen na het verzoek van de instrumenterende notaris zal de koper hiervan in kennis gesteld worden bij de akte.

De kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11 § 1 en § 2 BW te verstrekken informatie worden gedragen door de kandidaat-verkoper zoals bepaald door de wet.

2. Mede-eigendom - gemeenschappelijke lasten – reserve-kapitaal – geschillen

a. Gewone lasten:

De gewone lasten worden gedragen door de kandidaat-koper vanaf de dag van ingenottreding van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode.

b. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng:

- Buitengewone lasten:

Overeenkomstig artikel 577-11, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek draagt de kandidaat-koper:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing 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;

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, 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;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van de geschillen ontstaan voor de datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Partijen verklaren van de wettelijke gehoudenheid tot betaling van deze kosten niet te willen afwijken.

c. Volgende algemene vergaderingen

De kandidaat-koper is verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze plaats zou hebben tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikt om aan de algemene vergadering deel te nemen.

Indien de kandidaat-koper over een dergelijke volmacht beschikt zijn alle beslissingen die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars worden genomen tussen het ondertekenen van onderhavige overeenkomst en het verlijden van de notariële akte voor uitsluitende rekening van de koper. De kandidaat-verkoper verbindt zich ertoe de kandidaat-koper minstens acht dagen van tevoren op de hoogte te brengen van de agenda, de datum, het uur en de plaats van elke algemene vergadering die plaats heeft tussen de ondertekening van onderhavige overeenkomst en de ondertekening van de authentieke akte. Indien dit niet werd meegedeeld binnen de toegestane termijn, blijven de buitengewone lasten die uit die beslissingen voortvloeien ten laste van de kandidaat-verkoper.

Bij deze geeft de kandidaat-verkoper aan de kandidaat-koper volmacht om deel te nemen aan elke algemene vergadering die plaats heeft tussen de ondertekening van onderhavige overeenkomst en de ondertekening van de authentieke akte.

d. Eigendom van het reservekapitaal:

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal van het onroerend goed eigendom blijft van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit aandeel maakt niet het voorwerp uit van enige afrekening tussen partijen.

e. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na heden ten gevolge van een voor die datum ingestelde procedure, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de kandidaat-koper gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de kandidaat-verkoper.

Artikel 10. Solidariteit - ondeelbaarheid

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

Artikel 11. Woonstkeuze

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

Artikel 12. Volmacht tot wijziging

De kandidaat-koper, zo voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden, geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan de kandidaat-verkoper, om voor haar en in haar naam alle wijzigingen en/of aanvullingen te laten aanbrengen aan de statuten en de aangehechte plannen in de meeste uitgebreide zin en alle wijzigende of verbeterende akten aan de statuten, voor zover deze wijzigingen en/of aanvullingen hun privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten niet raken of geen nadeel of hinder kan teweegbrengen aan de uiteindelijke kopers of de waarde van het door aangekochte goed. Bijgevolg verbinden de uiteindelijke kopers en hun rechthebbenden zich ertoe om, telkens een aanvullende en/of wijzigende akte nodig zou zijn, op eerste verzoek van de kandidaat-verkoper kosteloos hun medewerking te verlenen aan de mede ondertekening ervan. Teneinde dit te kunnen bewerkstelligen, geeft de kandidaat-koper zo voor zichzelf als voor hun rechthebbenden onherroepelijk volmacht aan de kandidaat-verkoper om voor haar en in haar naam alle nodige wijzigende en/of aanvullende akten te tekenen en verder in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou blijken voor de verwezenlijking van hetgeen voorafgaat, zelfs zo dit niet uitdrukkelijk in de volmacht vermeld is.

Voor zover deze wijzigingen en/of aanvullingen hun privatieve kavel en het eraan verbonden aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten toch zouden raken of een nadeel of hinder zouden kunnen teweegbrengen aan de kandidaat-koper of de waarde van het door haar aangekochte goed, moet de voorafgaande schriftelijke toestemming van de kandidaat-koper worden gevraagd.

Deze volmacht geldt tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Artikel 13. Diverse verklaringen

De kandidaat-verkoper verklaart:

- dat het goed met geen enkel voorkeur-, voorkoop- noch wederinkooprecht is bezwaard;
- 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 hij geen kennis heeft ingevolge betekening of anderszins van enige voorlopige of definitieve bescherming van het goed als archeologisch waardevol patrimonium ingevolge het decreet van dertig juni negentienhonderd drieënnegentig;
- er hen tot op heden geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hen geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is;
- het eigendom niet werd opgenomen in een inventaris van leegstaande, verkrotte of verwaarloosde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten en dat hen geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een ondergrondse inneming, met uitzondering van hetgeen nagemeld is;
- dat het goed niet opgeëist werd zoals bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet en het Koninklijk Besluit van zes december negentienhonderd drieënnegentig;
- dat het goed 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 het goed niet gelegen is in een **risicozone** voor overstroming.

Artikel 14. 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, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering, en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid;
- dat hij geen kennis heeft ingevolge betekening of anderszins van enige voorlopige of definitieve bescherming van het verkochte goed als archeologisch waardevol patrimonium ingevolge het decreet van dertig juni negentienhonderd drieënnegentig, en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid;
- dat het eigendom niet is opgenomen (voorlopige vaststelling, geïnventariseerd of definitieve bescherming) in de landschapsatlas, in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken met uitzondering van het nagemelde:

* het eigendom is als een deel van een relictzone (Kasteeldomeinen Schoten – Merksem – Deurne) opgenomen in de landschapsatlas;

* volgens de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen de dato zesentwintig augustus tweeduizend vijftien is het perceel 504/N opgenomen in de gemeentelijke inventaris als burgerlijke architectuur.

De kandidaat-verkoper verklaart voor het overige nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Partijen werden verwezen naar de hoofdstuk vier van het Onroerenderfgoeddecreet, de desbetreffende bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Decreet energieprestatieregeling. De kandidaat-koper verbindt er zich toe de daaruit voortvloeiende verplichtingen na te leven.

Artikel 15. Informatieplicht in het kader van het decreet integraal waterbeleid

De kandidaat-verkoper verklaart dat het eigendom:

- niet in een effectief overstromingsgevoelig gebied gelegen is;
- volgens de nagemelde gemeentelijke inlichtingen deels in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen is;
- niet in een afgebakend overstromingsgebied gelegen is;
- niet in een afgebakende oeverzone gelegen is.

Artikel 16. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening – Inlichtingen gemeente Schoten

De gemeente Schoten 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) dat voor voorschreven eigendom volgens nagemelde stedenbouwkundige uittreksels volgende stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt:

- een stedenbouwkundige vergunning de dato zeven januari tweeduizend veertien (onderwerp: nieuwbouw appartementen (drieëntwintig (23) wooneenheden) – aard van de aanvraag: nieuwbouw meergezinswoning).

De kandidaat-verkoper heeft aan de kandidaat-koper een kopie overhandigd van voormelde stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door gemeente Schoten op zeven januari tweeduizend veertien.

De kandidaat-koper verklaren kopie te hebben ontvangen van deze vergunning.

Op achttien september tweeduizend vijftien werd door de bouwheer een melding ingediend bij de bevoegde dienst stedenbouw van de gemeente Schoten (onderwerp: herindeling en gevelwijziging – aard van de melding: verbouwen van/tot of uitbreiden van meergezinswoning) – aktenaam is gebeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op zes oktober tweeduizend vijftien.

De kandidaat-koper verklaart de gegevens van deze melding eveneens te hebben ontvangen.

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

* volgens het Gewestplan Antwerpen: deels woongebied, deels parkgebied;

* volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringplan "RUP Borgeind": perceel sectie C 506/D is volgens RUP Borgeind gelegen in een alternatief reservatiegebied – zone is bestemd voor de aanleg van verkeersinfrastructuur en leidingen – parkgebied;

Het eigendom is volgens nagemelde stedenbouwkundige inlichtingen de dato negentien juli tweeduizend zestien en zesentwintig augustus tweeduizend vijftien gelegen in een zone van het gemeentelijke RUP waarop het recht van planschade van toepassing is. De kandidaat-verkoper wijst er op dat dit niet wil zeggen dat er in casu planschade kan gevorderd worden.

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.

Er werden wel twee proces-verbalen opgesteld tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding (1/ proces-verbaal van dertien december negentienhonderd tachtig (omschrijving van de aard van de overtreding: kappen van zestien hoogstammige bomen – datum van de vordering van het schepencollege: negentwintig juni negentienhonderd eenentachtig – datum van de vordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur of de gemachtigde ambtenaar: tweeëntwintig juni negentienhonderd eenenachtig – aard van de vordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur of de gemachtigde ambtenaar: de plaats in de vorige staat herstellen door herbeplanting in het eerstvolgend plantseizoen van minimum zestien hoogstammen te kiezen uit inlandse eik, laagbeuk, es of beuk (maat tien-twaalf)) 2/ proces-verbaal van eenentwintig april negentienhonderd zesentachtig (omschrijving van de aard van de overtreding: kappen van bomen – datum van de vordering van het schepencollege: vierentwintig april negentienhonderd zesentachtig - aard van de vordering van het schepencollege: tot herbeplanting over te gaan)).

Ingevolge verdere navraag heeft de bouwtoezichter van de gemeente Schoten dienaangaande bij mailbericht van achttien september tweeduizend vijftien, het volgende meegedeeld:

"De twee bouwovertradingen van negentienhonderd tachtig (1980) en negentienhonderd zesentachtig (1986) zijn inderdaad bij het afleveren van de nieuwe stedenbouwkundige vergunning geregulariseerd en blijven dus zonder gevolg."

De kandidaat-koper verklaart kopij van dit mailbericht van de bouwtoezichter van de gemeente Schoten de dato achttien september tweeduizend vijftien ontvangen te hebben en bevestigt dat de inhoud van bedoeld schrijven haar bekend is.

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

5) dat het goed geen deel uitmaakt van een verkavelingsvergunning;

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

7) dat het krachtens artikel 4.2.12, § 2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de overdracht verplichte "as-buittattest" niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden.

Voormelde verklaringen blijken eveneens uit de nagemelde stukken.

2. De kandidaat-koper verklaart dat hij betreffende het goed zes stedenbouwkundige uittreksels, verleend op twintig september tweeduizend zeventien, hebben ontvangen. Partijen verklaren eveneens kopij van het schrijven met aanvullende vastgoed informatie van de gemeente Schoten de dato twintig september tweeduizend zeventien ontvangen te hebben, bevestigen dat de verdere inhoud van bedoeld schrijven met bijkomend inlichtingformulier en bijlagen hen bekend is, en ontslaan elkaar ervan de inhoud op te nemen in onderhavige overeenkomst. Partijen werden erop gewezen dat het gebouwencomplex voorheen ten kadaster gekend was met de perceelnummers 504/LP0000, 504/MP0000, 504/NP0000, 506/DP0000/deel, 508/AP0000/deel, en 508/FP0000/deel – de gemeente Schoten bevestigde bij mailbericht van vijftien september tweeduizend zeventien dat het nieuwe perceelnummer 715/E/P0000 haar nog niet gekend is, zodat zij geen informatie op dit nieuwe perceel kan afleveren en de informatie nog werd afgeleverd voor de oude perceelnummers.

De kandidaat-koper verklaart ter informatieve titel eveneens kopij te hebben ontvangen van de voorheen afgeleverde stedenbouwkundige uittreksels, verleend op zesentwintig en zevenentwintig augustus tweeduizend vijftien en negentien juli tweeduizend zestien en de aanvullende vastgoed informatie van de gemeente Schoten de dato zesentwintig augustus tweeduizend vijftien en negentien juli tweeduizend zestien, met toevoeging, verstuurd bij mailbericht door de gemeente Schoten, op zesentwintig juni

tweeduizend zeventien, bevestigen dat de verdere 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 17. Bodemdecreet – bodemattest – Inlichtingen gemeente Schoten

a. Milieudienst Gemeente Schoten

Bij voormelde brieven van de gemeente Schoten van negentien juli tweeduizend zestien en twintig september tweeduizend zeventien, heeft de dienst “milieu” het volgende medegedeeld betreffende het bij onderhavige akte verkochte eigendom:

“60.1. Voor zover bekend zijn er met betrekking tot het onroerend goed (een) milieuvergunning(en) afgeleverd, of milieumeldingen ontvangen:

ja – bijkomende informatie is te vinden in de bijlage [bijlage:

brief de dato negentien juli tweeduizend zestien: ontvangstbewijs de dato zes juli tweeduizend en tien - meldingsplichtige inrichting VLAREM – rubriek 53.2.2°: bronbemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken – zetel van de inrichting: Borgeindstraat 11-27, 3; C; 499/A – 500/F – 506/B 2900 Schoten [...]

brief de dato twintig september tweeduizend zeventien: register meldingsplichtige inrichtingen VLAREM de dato zes juli tweeduizend en tien – heden werd melding gedaan van volgende meldingsplichtige inrichting met name: rubriek 53.2.2°: bronbemaling die technisch noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, gelegen in een ander gebied dan vermeld in 1° - exploitatiezetel: Borgeindstraat 11-27, 3; C; 499/A - 500/F - 506/B 2900 Schoten[...]

60.2. werd dit perceel opgenomen in de lijst van risicogronden? nee

60.3. Voor zover bekend is of was er een inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage één bij VLAREBO): nee

60.4. Zijn er bodemattesten afgeleverd? nee”

Bij voormelde brief van de gemeente Schoten van zesentwintig augustus tweeduizend vijftien, heeft de dienst “milieu” het volgende medegedeeld betreffende het eigendom:

“60.1. Voor zover bekend zijn er met betrekking tot het onroerend goed (een) milieuvergunning(en) afgeleverd, of milieumeldingen ontvangen: ja

Op het perceel kadastraal gekend afdeling drie, sectie C, 506 D 000 werd in het verleden een melding geacteerd voor volgende activiteit:

Een bronbemaling die nodig was in het kader van de verwezenlijking van de bouwkundige werken.

Gelet op het feit dat deze activiteit geen bodemverontreiniging veroorzaakt en gelet op het feit dat dit geen Vlarebo-ingedeelde activiteit betreft, wordt deze melding niet toegevoegd want niet relevant.

Op de vorige aangevraagde percelen werden nooit Vlarebo-activiteiten uitgeoefend.

60.2 Is de gemeente op de hoogte van een proces verbaal? -

60.3.1. Werde dit perceel opgenomen in de lijst van risicogronden? nee

60.3.2. Voor zover bekend is of was er een inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage één bij VLAREBO): nee

60.4. Zijn er bodemattesten afgeleverd? nee”

De kandidaat-koper verklaart kopij van het schrijven van de gemeente Schoten de dato 20 september 2017, 19 juli 2016 en 26 augustus 2015 ontvangen te hebben, bevestigt dat de inhoud van bedoelde documenten hem bekend is, en ontslaat de kandidaat-verkoper ervan de verdere inhoud op te nemen in onderhavige akte.

b. Bodemdecreet - bodemattest

1. De kandidaat-verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen risicogrond 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 is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 15 september 2017, in overeenstemming met artikel 101 § 1 van het genoemd Decreet.

Dit bodemattest bepaalt:

"1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: vijftien september tweeduizend zeventien

afdeling: 11443 Schoten 3 afd

straat en nummer: -

sectie: C

nummer: 0715/00E000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

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

6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens. te Mechelen, vijftien september tweeduizend zeventien"

3. De kandidaat-verkoper verklaart dat tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek op het voormelde goed is uitgevoerd. De kandidaat-verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kandidaat-koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de kandidaat-verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de kandidaat-koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaren zij dat de kandidaat-verkoper hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zal zijn.

Artikel 18. Bosdecreet

Het agentschap van Natuur en Bos deelde het volgende mee:

"Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet van negentienhonderd negentig wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

De verwerver van beboste grondoppervlakten dient rekening te houden met de volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van zestien februari tweeduizend en één) Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Agentschap van Natuur en Bos verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd beheersplan. Enkel in geval van een bestaand beheersplan kan de verwerver schriftelijke wijzigingen aanvragen bij het Agentschap voor Natuur en Bos."

Zoals U wellicht weet, is het voornaamste probleem in dit verband het uitvoeren van ontbossing van beboste percelen, dit is een feitelijke bestemmingswijziging (bijvoorbeeld van bos naar tuin). Mag ik U dan ook vragen uw cliënten hier met aandrang op de te volgens procedure te wijzen (stedenbouwkundige vergunning). Aan de wachters van het Agentschap voor Natuur en Bos is gevraagd hierop extra controles uit te voeren.”

In uitvoering van artikel 91 van het Bosdecreet verklaart de kandidaat-verkoper dat de kandidaat-koper voor het sluiten van deze overeenkomst op de hoogte werd gebracht van de verplichtingen op grond van de artikels 13, 16, 22 tot en met 25, 43, 81, 85, 87, 88, 90bis, 105 en 107 van het Bosdecreet en zijn respectievelijke uitvoeringsbesluiten wat de kandidaat-koper erkent.

De kandidaat-koper treedt desbetreffend in alle rechten en verplichtingen van de kandidaat-verkoper.

De kandidaat-verkoper verklaart dat er verplichtingen op het goed rusten krachtens het Bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten, dat de voormalige percelen sectie C nummers 506/D, 508/A en 508/F deels opgenomen zijn in het goedgekeurd bosbeheerplan met registratienummer BBBP/AN/10/0011 dat geldig is tot elf september tweeduizend dertig en dat de verwervers derhalve zich met bosbeheer dienen in te laten.

Artikel 19. KLIM – KLIP (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt en Vlaams Kabel-en Leidinginformatieportaal)

1. Volgens het voormeld schrijven van de gemeente Schoten de dato 20 september 2017, is het eigendom bezwaard met erfdienstbaarheden van openbaar nut – voormeld schrijven vermeldt letterlijk het volgende:

“Andere erfdienstbaarheden van openbaar nut:

50.1 Voor zover bekend is het onroerend goed bezwaard met andere erfdienstbaarheden van openbaar nut:

Zoja , volgende:

** ondergrondse inneming voor:*

- plaatsing van elektriciteitsleidingen – 70 kV

Sectie C 508 F en C 504 L

- vervoer van gasachtige producten – ARG – PALL – Ethyleen en NMP leidingen – voor verdere informatie kan u contact opnemen met bevoegde instanties

** erfdienstbare strook van drie meter langs waterlopen tbv ruimingswerken*

Gracht van algemeen belang – Oude Papenaerdekensbeek

Sectie C 508 A

** andere:*

- het eigendom is volgens het gewestplan Antwerpen de dato drie oktober negentienhonderd negenenzeventig gelegen in de reservatiestrook van A102.

Voor perceel C 506 D is volgens RUP Borgeind gelegen in een alternatief reservatiegebied – zone is bestemd voor de aanleg van verkeersinfrastructuren en leidingen – parkgebied.”

De kandidaat-koper verklaart kopie te hebben ontvangen van de voormelde brief van de gemeente Schoten de dato 20 september 2017, alsmede de bijlagen van deze brief en bevestigen dat de inhoud van bedoelde documenten hen bekend is.

2. Ingevolge zes opzoekingen op de KLIM-website van zesentwintig augustus tweeduizend vijftien en opzoekingen op de KLIM-website van vierentwintig februari tweeduizend zestien, vijftien juli tweeduizend zestien en twintig juni tweeduizend zeventien en twintig november tweeduizend zeventien, werden PALL, INNOVYN MANUFACTURING BELGIUM, de nationale maatschappij der pijpleidingen, ARG MBH & CO en ELIA opgegeven als betrokken installatie-eigenaars.

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

Bij zeven brieven van eenendertig augustus tweeduizend vijftien, een brief van vijftentwintig februari tweeduizend zestien, een brief van vijftien juli tweeduizend zestien en een brief van twintig november tweeduizend zeventien heeft ELIA meegedeeld dat er geen ondergrondse innemingen door Elia van toepassing zijn, maar dat in het aangrenzend openbaar domein er zich wel ondergrondse hoogspanningskabels bevinden. In bijlage bij deze brieven werden de plannen en de te nemen veiligheidsmaatregelen gevoegd.

Bij drie brieven van achtentwintig augustus tweeduizend vijftien, een brief van vierentwintig februari tweeduizend zestien, een mail van negententwintig februari tweeduizend zestien, een mail van drieëntwintig juni tweeduizend zeventien, een brief van vijftien juli tweeduizend zestien, twee mails van

elf juli tweeduizend zeventien en een brief van twintig november tweeduizend zeventien heeft INOVYN MANUFACTURING BELGIUM gemeld dat er leidingen van hun maatschappij aanwezig zijn, welke een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut meebrengen, en dat er technische voorschriften inzake veiligheid van toepassing zijn (evenals de Koninklijke Besluiten van eenentwintig september negentienhonderd achtentachtig en vierentwintig januari negentienhonderd eenennegentig) – deze voorschriften en Koninklijke Besluiten werden in bijlage bij de brieven gevoegd. Bij drie mails van achtentwintig december tweeduizend vijftien werd bijkomende informatie bezorgd.

Bij mailberichten van drie september tweeduizend vijftien, vijftentwintig februari tweeduizend zestien, vijftien juli tweeduizend zestien, twintig juni tweeduizend zeventien en twintig november tweeduizend zeventien heeft PPS-Pipelines (ARG, ARG-NMP, NMP-Borealis, NMP-Ineos, PALL) gemeld dat er leidingen aanwezig zijn in of in de nabijheid van het gebied, welke eigendom zijn of beheerd worden door PPS-Pipelines en welke een erfdienstbaarheid van openbaar nut meebrengen.

De kandidaat-koper verklaart kopie te hebben ontvangen van de voormelde brieven met uiteenzettingen van ELIA, INOVYN MANUFACTURING BELGIUM en PPS-Pipelines, alsmede de bijlagen van deze brieven, bevestigt dat de inhoud van bedoelde documenten hem bekend is en ontslaan de kandidaat-verkoper ervan de verdere inhoud op te nemen in onderhavige akte. Dienaangaande wordt eveneens verwezen naar de tekst opgenomen en gehecht aan de voormelde statuten, dit voor wat de erfdienstbaarheid van openbaar nut ten gunste van de vervoerinstallatie van de naamloze vennootschap “NMP” betreft. De kandidaat-koper verklaart de inhoud van de tekst en voormelde statuten dienaangaande te kennen en bevestigt dat de inhoud ervan hem bekend is. Partijen ontslaan elkaar ervan de verdere inhoud op te nemen in onderhavige akte.

Bijkomend heeft Petrochemical Pipeline Services (ARG, ARG-NMP, NMP-Borealis, NMP-Ineos, PALL) bij mailberichten van twintig juni tweeduizend zeventien het volgende meegedeeld:

“Onlangs heeft u via KLIM een melding gedaan ten behoeve van raadpleging erfdienstbaarheden.

In of nabij het door u opgegeven gebied ligt de door ons beheerde ARG/ARG-NMP/NMP-Borealis/NMP-Ineos/PALL pijpleiding, met gevaarlijke inhoud en onder hoge druk. Hierop is de Gaswet met bepalingen van toepassing. De bijgevoegde overzichtskaart geeft globaal de ligging van onze ARG/ARG-NMP/NMP-Borealis/NMP-Ineos/PALL pijpleiding weer.

Wij verzoeken u om bijgevoegde “erfdienstbaarheid “ (zie bijlage) op te nemen in de verkoopakte van het perceel.

Voor werkzaamheden binnen de voorbehouden zone (zie artikel 2 van Erfdienstbaarheid) of werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de integriteit van de leiding, dient goedkeuring te worden verkregen van Petrochemical Pipeline Services BV voor deze werkzaamheden. In sommige gevallen geldt dit ook voor de uitvoeringsmethoden.

De ‘Algemene Fetrapl voorwaarden voor het voorbereiden en verrichten van werken nabij pijpleidingen’ van de Federatie van Transporteurs door middel van Pipeline (FETRAPI) zijn van toepassing. Deze voorwaarden zijn te raadplegen te raadplegen op www.fetrapi.be.

(getekend)

ERFDIENSTBAARHEID

Artikel één

Een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut ten gunste van de vervoerinstallatie van de ARG mbH & Co.KG/N.V. Philosophenweg 31-33, te D-47051 Duisburg (D)/N.V. N.M.P., Bischoffsheimlaan 11 te 1000 Brussel/Pijpleiding-Antwerpen-Limburg-Luik (PALL), Geleenlaan 35, te 3600 Genk, bezwaart het bij deze akte verkochte perceel.

Artikel twee

De eigenaar zal desgevallend alle werken op zijn eigendom dulden die door de ARG mbH & Co.KG./N.V. N.M.P./N.V.PALL noodzakelijk geacht worden voor het aanleggen en voor de exploitatie van deze installatie.

De ARG mbH & Co.KG/N.V. NMP/N.V.PALL zal zo vlug mogelijk de eigenaar van de nodige werken op de hoogte brengen en zal de schade die door haar werken berokkend wordt, vergoeden.

Deze erfdienstbaarheid verplicht eveneens de eigenaars en de gebruikers de ARG mbH & Co.KG./N.V. NMP/N.V.PALL toegang te verlenen tot het terrein, alsook vrije doorgang te verschaffen naar en in de zone belast met erfdienstbaarheid.

Binnen een strook van vijf meter langs beide zijden van de leiding is op grond van de erfdienstbaarheid het volgende verboden:

- het oprichten van gebouwen, gesloten lokalen, tuinhuisjes, enzovoort;

- het aanleggen van terrassen, vijvers, zwembaden, sportterreinen, enzovoort;
- het opstapelen van goederen of materiaal;
- het heien van palen, piketten en/of damplanken;
- het verkeer van zwaar rollend materieel;
- het gebruik van mechanische graafstuigen of nivelleringsstuigen;
- het wijzigen van het bodemniveau;
- het planten van bomen en struiken andere dan deze vermeld op de lijst (zie www.ppspipelines.com).

Artikel drie

In het kader van het koninklijk besluit van eenentwintig september negentienhonderd achtentachtig betreffende de voorschriften en de verplichtingen van raadpleging en informatie bij het uitvoeren van werken in de nabijheid van installaties van vervoer van gasachtige en andere producten door middel van leidingen, dient de ARG mbH & Co.KG./N.V. N.M.P./N.V.PALL geraadpleegd te worden voor het aanvangen van om het even welk werk in een zone van minimum vijftien meter aan beide kanten van de leiding. Deze raadpleging dient zo vlug mogelijk te geschieden.

Op eenvoudig verzoek zal de verantwoordelijke van de ARG mbH & Co.KG (0031-46-426 8150)/N.V. N.M.P. (02/237.06.96)/N.V.PALL (0031-46-426 8150) gratis overgaan tot afpaling van de installatie op het terrein, op datum en uur met hem overeen te komen.

Artikel vier

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 de ARG mbH & Co.KG, p.a. PPS-Pipelines, Sanderboutlaan 21, 6181 DN Elsloo, NL/N.V. N.M.P., Bischoffsheimlaan 11 te 1000 Brussel/NV PALL, p.a. PPS-Pipelines, Sanderboutlaan 21, 6181 DN Elsloo, NL”

3. Ingevolge zes opzoekingen op de KLIP-website van zesentwintig augustus tweeduizend vijftien, werden volgende betrokken kabel-en leidingbeheerders opgegeven: Eandis, Integan, Pidpa, Proximus, Telenet, water-link.

Ingevolge een opzoeking op de KLIP-website van één maart tweeduizend zestien, twintig juni tweeduizend zeventien en twintig november tweeduizend zeventien, werden volgende betrokken kabel en leidingbeheerders opgegeven: ARG-NMP, ARG, Agentschap Wegen en Verkeer, Eandis, Elia Contact Center, Inovyn Belgium, Integan, NMP/AB, NMP/AG, Pidpa, Pijpleiding Antwerpen – Limburg – Luik, Proximus, Telenet, water-link. Ingevolge een opzoeking op de KLIP-website van vijftien juli tweeduizend zestien werden dezelfde betrokken kabel en leidingbeheerders opgegeven, doch met toevoeging van Aquafin.

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

Artikel 20. Erfdienstbaarheden – Bijzondere Voorwaarden

Het goed wordt verkocht met alle lijdende en heersende, voortdurende en niet-voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn, zonder verhaal tegen de kandidaat-verkoper 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 dienaangaande naar de voormelde statuten van het gebouw, opgemaakt door ondergetekende notaris Peter Timmermans, te Antwerpen, op achtentwintig januari tweeduizend zestien, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op vijftien februari tweeduizend zestien, onder referentnummer 58-T-15/02/2016-03268.

De kandidaat-koper verklaart kennis te hebben van de bedoelde erfdienstbaarheden. Hij treedt dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de kandidaat-verkoper.

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

“VI. Erfdienstbaarheden:

De goederen worden overgedragen met alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen, ook al zijn deze niet bekend. De toekomstige eigenaars zullen door het enkel feit van de verkrijging dienaangaande gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen van de verkopers.

De eigenaars verklaren dat zij geen erfdienstbaarheden hebben gevestigd ten voor- of ten nadele van het goed, dat zij geen kennis hebben van het bestaan van erfdienstbaarheden, behoudens hetgeen hierna vermeld.

Toegangsweg / voet- en fietspad

Voor de aanleg van openbare infrastructuurwerken werd door de projectontwikkelaar van het aangrenzend eigendom (links vanuit de Borgeindstraat bekeken) een stuk grond ter grootte van zestien vierkante meter (16 m²) van het perceel sectie C 506/D in gebruik genomen voor de aanleg van een fietspad. Dit perceel is groen ingekleurd op het hieraangehecht opmetingsplan en gemerkt als "zone belast met erfdienstbaarheid 16m²".

Voor zover de eigenaars-verkopers ingevolge de door hen ondertekende overeenkomst met de gemeente Schoten de dato eenendertig januari tweeduizend en acht gehouden zouden zijn tot gratis grondafstand van dit stukje grond, wordt de koper hierbij gesubrogeerd in de verplichtingen hieruit volgend en is hij door het loutere feit van de toewijzing gehouden desgevallend dit stukje grond kosteloos af te staan aan de gemeente Schoten of de door haar aan te duiden maatschappij voor Sociale Huisvesting.

De koper is in ieder geval verplicht deze infrastructuurwerken te behouden en aan de gebruikers van het fietspad doorgang te verlenen en heeft uit hoofde hiervan geen verhaal tegen de verkopers, onverminderd alle andere rechten.[...]

Stedenbouwkundige vergunning

In haar zitting van zeven januari tweeduizend veertien heeft het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Schoten een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor nieuwbouw appartementen met drieëntwintig wooneenheden mits aan de daarin bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Een origineel exemplaar van deze vergunning met uitzondering van de plannen wordt gehecht aan deze akte, doch niet mede ter overschrijving aangeboden.

De vergunning bevat ook diverse verplichtingen voor de bouwheer onder meer jegens Infrabel, het Centrum Toegankelijkheid Provincie Antwerpen, Integan, Pidpa, de Gemeentelijke brandweer, de Gemeentelijke Milieudienst, de Technische coördinator afvalbeheer, op vlak van Gemeentelijke hemelwaterverordering, Perceelsafscheidingen en omheiningen, rooien van bomen, aanpassing plan voortuinstrook, tuinrichtings- en beplantingsplan, en beschermingsmaatregelen bij het verwijderen van asbesthoudende materialen. Deze verplichtingen en de eraan verbonden kosten zijn uitsluitend ten laste van de koper, zonder verhaal tegen de verkopers.

Splitsing

Om te voldoen aan de bepalingen van artikel 5.2.2. van de Codex heeft ondergetekende geassocieerd notaris André Michielsens bij aangetekende brief van vierentwintig november tweeduizend veertien het plan van de verdeling, alsmede een attest waarin de aard van de akte wordt aangegeven, aan het college van burgemeester en schepenen van Schoten ter inzage voorgelegd en tevens aan dezelfde instanties ter kennis gebracht dat het verkochte eigendom bestemd is om aangewend te worden als bouwgrond overeenkomstig de voorwaarden vastgelegd in de hierna vermelde stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de gemeente Schoten op zeven januari tweeduizend veertien met dien verstande dat de koper zich het recht voorbehoudt om daarvan elk ander gebruik te maken dat hem volgens de wetten en de verordeningen op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw mocht zijn geoorloofd.

Voor de verdeling is geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning afgegeven en voor het afgesplitste perceel dat bij deze niet wordt verkocht kan geen verzekering geven worden om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

In haar schrijven van dertig december tweeduizend veertien heeft de betrokken gemeente letterlijk geantwoord hetgeen volgt:

"Hierbij delen wij u mede dat, overeenkomstig artikel 5.2.2. van de Vlaamse Codex van Ruimtelijke Ordening, het college van burgemeester en schepenen in zitting van drieëntwintig december tweeduizend veertien besloten heeft voorwaardelijk gunstig advies te verlenen voor de splitsing van het perceel Borgeindstraat 29 te Schoten, kadastraal gekend onder nummer derde afdeling sectie C nummers 499/C, 506/D/deel, 504/B, 508/A/deel, 508/D en 508/F/deel.

In de vergunning die werd afgeleverd voor het bouwen van appartementen op zeventien januari tweeduizend veertien dienen de voorwaarden strikt nageleefd te worden. Er mag geen draadafsluiting worden gebruikt als afbakening van het domein. Om de migratie van kleine zoogdieren en herpetofauna

niet in gevaar te brengen mag er enkel met een natuurlijke, lage omheining gewerkt worden. Dit is bij voorkeur kastanjefencing of een gemengde haag met soorten als meidoorn, sleedoorn, wilde roos. Het is daarnaast belangrijk om de tuin en de perceelsafscheidingsen zodanig in te richten dat vogels kunnen broeden en fourageren in de gemengde houtkanten. De terrassen dienen te worden uitgevoerd zoals vergund. De extra ruimte achter blok B dient als groenzone te worden voorzien.

We laten u opmerken dat het opmetingsplan opgemaakt door Mark Bernaerts bvba niet overeenstemt met de huidige plaatselijke toestand zoals uitgevoerd werd in het woonproject 'Borgeind'. Zoals u kan vaststellen werd voor de over te dragen openbare infrastructuur (wegenis, fietspad en ondergrondse nutsleidingen) op het perceel C 506 D vijftien vierkante meter (15m²) gebruikt voor de aanleg van het fietspad in opdracht van de projectontwikkelaar. In bijlage vindt u het uittreksel van het opmetingsplan van landmeter Kris Mertens welke werd aangesteld door de gemeente Schoten.

Het gunstig advies geeft echter geen garantie dat voor de verdeling een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven, en ook geen zekerheid wat betreft de mogelijkheid om het goed te bebouwen of daar op enige wijze een vaste of verplaatsbare inlichting op te stellen die voor bebouwing kan gebruikt worden. Hiervoor dient een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd te worden."

Het opmetingsplan opgemaakt door landmeter Bernaerts gehecht aan deze akte werd aangepast rekening houdend met het opmetingsplan van landmeter Mertens."

De kandidaat-koper wordt dienaangaande en in zover nodig in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de kandidaat-verkoper.

Bijzondere bepaling inzake de oppervlakte van het complex

In het kader van de voormelde erfdienstbaarheden/bijzondere voorwaarden, merkt de kandidaat-verkoper op dat er nog een perceel grond (alsmede de op dit perceel aangelegde verhardingen, te weten de wegenis en de fietspaden), diende te worden afgestaan aan de gemeente Schoten. In de bepalingen, opgenomen in de voormelde eigendomstitel van de kandidaat-verkoper, werd vermeld dat het een zone van zestien vierkante meter (16 m²) betrof en dit zoals afgebeeld op het voormelde opmetingsplan opgemaakt door Mark Bernaerts BVBA, vertegenwoordigd door de heer Mark Bernaerts, beëdigd landmeter, te Ranst, gedateerd 29 januari 2015.

Het betrokken perceel grond werd opnieuw opgemeten en – om administratieve redenen - werd er een nieuw opmetingsplan opgesteld, met name een opmetingsplan, opgesteld door de heer Kris Mertens, landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, op 30 november 2015: de kandidaat-koper verklaart kopie van dit plan ontvangen te hebben – het betrokken perceel grond wordt op dit plan afgebeeld als lot C met een oppervlakte van vijftien vierkante meter (15 m²).

Het plan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 11443-010092.

De kandidaat-verkoper verklaart dat voormeld perceel grond (met de op dit perceel aangelegde verhardingen, te weten de wegenis en fietspaden) met een oppervlakte van vijftien vierkante meter (15 m²) zonder vergoeding werd afgestaan aan de gemeente Schoten en dit ingevolge akte verleden voor notaris Tristan Sebrechts, te Schoten, op 13 januari 2017.

In voormelde statuten opgemaakt door ondergetekende notaris Peter Timmermans, te Antwerpen, op 28 januari 2016, werd dienaangaande letterlijk het volgende vermeld:

"Van zodra de grondafstand zal plaatsgevonden hebben en voor zover de akte grondafstand effectief verleden, wordt het betrokken perceel grond geacht nooit tot de basisoppervlakte van dit complex gehoord te hebben. Bij het opstellen van onderhavige statuten werd immers reeds rekening gehouden met voormelde grondafstand, zodat er op dat moment geen wijzigingen meer dienen te worden aangebracht".

Gezien de betrokken grond inmiddels afgestaan werd, erkent de kandidaat-koper dan ook dat het voormelde perceel grond geacht wordt nooit tot de basisoppervlakte van het appartementencomplex te hebben behoord.

Voor zover als nodig verklaart de kandidaat-koper aan te stellen als bijzonder lasthebber om namens hem op te treden: de heer DESTOOP Hans Joris, geboren te Kortrijk op drie maart negentienhonderd vijfenzestig, echtgenoot van mevrouw DE KOSTER Iris Jozef Joanna, geboren te Antwerpen op acht februari negentienhonderdeenzeventig, wonende te 2900 Schoten, Kasteeldreef 55, hierna "lasthebber" genoemd, bij volgende rechtshandelingen: voor zover als nodig, het afgestane perceel grond uit de medeëigendom te onttrekken, alle (wijzigende) verkavelings-, splitsings- of verdelingsakten, basisakten, reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten op te stellen; ingeval één of

verschillende van de voormelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen; daartoe alle rechtshandelingen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst vermeld.

Artikel 21. Tijdelijke en overgangsbepalingen opgenomen in de statuten

De kandidaat-verkoper verwijst naar het hoofdstuk "tijdelijke en overgangsbepalingen", opgenomen in voormelde statuten van het gebouw, omvattende de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde, opgemaakt door ondergetekende notaris Peter Timmermans, te Antwerpen, op 28 januari 2016.

De kandidaat-koper verklaart kennis te hebben genomen van de bepalingen opgenomen in voormeld hoofdstuk. Deze bepalingen blijven onverkort van toepassing op onderhavige verkoping, alsof zij in onderhavige overeenkomst zijn opgenomen, doch dit voor zover er in onderhavige overeenkomst niet van wordt afgeweken.

Artikel 22. Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de kandidaat-verkoper dat dit dossier thans nog bijgewerkt dient te worden. Partijen zijn overeengekomen dat dit dossier, bij de ondertekening van de notariële verkoopakte de kandidaat-koper dient te worden overhandigd.

Artikel 23. Elektrische installatie

De kandidaat-verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van tien maart negentienhonderd eenentachtig, 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 vijftwintig jaar na het controleonderzoek terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement.

De kandidaat-verkoper verbindt er zich toe om aan de uiteindelijke koper uiterlijk bij de notariële akte het origineel proces-verbaal te overhandigen.

Artikel 24. Energieprestatiecertificaat (EPC)

De kandidaat-verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop (privatieve delen) een wooneenheid zal zijn in de zin van het Besluit van de Vlaamse Regering van elf januari tweeduizend en acht houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.

De kandidaat-verkoper verbindt er zich toe om uiterlijk bij de notariële akte een energieprestatiecertificaat (EPC) aan de uiteindelijke koper te overhandigen.

Artikel 25. Geschillen

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

In dubbel opgemaakt te Antwerpen op _____

Elke partij erkent één exemplaar, met alle voormelde gearafeerde en getekende bijlagen, 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