

Overeenkomst inhoudende een VERKOOP-AANKOOP BELOFTE

Afgesloten tussen ONDERGETEKENDEN:

Enerzijds

1a - 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, beiden herbenoemd ingevolge beslissing van de algemene vergadering van negentien april tweeduizend achttien, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zeven mei tweeduizend achttien, onder nummer 18072902, 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**", nagenoemd, op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer DESTOOP Hans, voornoemd, zoals vastgesteld in voormelde beslissing van de algemene vergadering van negentien april tweeduizend achttien, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zeven mei tweeduizend achttien, onder nummer 18072902.

rechtspersonenregister Antwerpen 0472.931.913, gevestigd te 2000 Antwerpen, Kronenburgstraat 51 bus 001.

Hierna ook genoemd "**grondeigenaar**".

1b - 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 twee bestuurders, hiertoe beiden herbenoemd ingevolge beslissing van de algemene vergadering van negentien april tweeduizend achttien, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zeven mei tweeduizend achttien, onder nummer 18072918, te weten:

- de heer DESTOOP Hans Joris, voornoemd,

- de naamloze vennootschap "**L&D PROJECTS**", voornoemd, op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer DESTOOP Hans, voornoemd, zoals vastgesteld in voormelde beslissing van de algemene vergadering van negentien april tweeduizend achttien, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zeven mei tweeduizend achttien, onder nummer 18072918.

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

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

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

Hierna samen genoemd "kandidaat-verkoper".

en

anderzijds

\$

Telefoonnummer tijdens kantooruren:

E-mail adres:

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

wordt het volgende uiteengezet en overeengekomen:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

1. Identiteit van de bouwheer

De nagemelde privatieven worden opgetrokken door de naamloze vennootschap "ALTA BUILD" op de grondaandelen toebehorend aan de naamloze vennootschap "L&D PROJECTS", en het project is gelegen te 2018 Antwerpen, MOONSTRAAT 29-31.

2. Plannen en bestek – Stedenbouwkundige vergunning

De plannen voor het gebouw, waarvan verder beschreven kavel deel uitmaakt, werden opgesteld door cvba Driesen – Meersman – Thomaes Architecten, kantoorhoudend te Antwerpen, Meirbrug 1.

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

De vergunning voor het gebouwencomplex werd afgeleverd op 26 januari 2018 onder dossiernummer 44 2018-CBS-00570.

Er werd beroep aangetekend tegen deze vergunning bij de Deputatie van de provincie Antwerpen: bij besluit van de Deputatie van de provincie Antwerpen werd kennis genomen van het schrijven waarbij het beroep werd ingetrokken en werd het beroep zonder voorwerp verklaard.

Voorafgaand aan het besluit omtrent de vergunning had de gemeenteraad op achttien december tweeduizend zeventien een beslissing genomen, onder meer omtrent de uitrusting, de inrichting en het tracé van de wegen ("de zaak van de wegen").

Tegen dit gemeenteraadsbesluit werd eveneens beroep ingediend bij de Raad van State – bij bericht de dato vijf juni tweeduizend achttien heeft de raadsman van de verzoekende partijen kennis gegeven aan de Raad van State dat de verzoekende partijen afstand hebben gedaan van het geding.

De naamloze vennootschap "ALTA BUILD" heeft op vier juni tweeduizend achttien een overeenkomst van dading ondertekend met de partijen, die beroep hadden ingediend bij de Deputatie van de provincie Antwerpen en bij de Raad van State.

Deze dading hield onder meer een afstand van de voormelde procedures in en bevat onder meer de verbintenis van de naamloze vennootschap "ALTA BUILD" om, zich bij het uitvoeren van het nieuwbouwproject, te houden aan de in de dading vermelde afspraken inzake de uitvoering en de wegengis uit te voeren conform het plan gevoegd als bijlage bij de dading.

Gezien deze uitvoeringsafspraken een aantal wijzigingen inhouden ten aanzien van de vergunde bouwplannen, heeft de naamloze vennootschap "ALTA BUILD" er zich in zelfde dading toe verbonden een nieuwe omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen aan te vragen teneinde de op haar risico te realiseren uitvoeringsafspraken te regulariseren.

De kandidaat-koper verklaart gewezen te zijn geweest op het bestaan van de voormelde dading, verklaren kopie van deze dading en het aangehechte plan ontvangen te hebben en verklaart kennis te hebben genomen van het ontwerp van de aanvraag van de nieuwe omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. De kandidaat-koper verbindt er zich toe de verbintenissen van de naamloze vennootschap "ALTA BUILD" te respecteren. De naamloze vennootschap "ALTA BUILD" verbindt zich er toe de uitvoering van de dading volledig op zich te nemen.

De werken zullen worden uitgevoerd volgens de voormelde stedenbouwkundige vergunning en de uitvoeringsplannen van het project, aangepast aan de voormelde uitvoeringsafspraken.

De kandidaat-koper verklaart kennis te hebben gekregen van de stedenbouwkundige vergunning, de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning, de dading en het ontwerp van de aanvraag van de nieuwe omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

De kandidaat-koper verleent hierbij volmacht aan de heer DESTOOP Hans Joris, geboren te Kortrijk op drie maart negentienhonderd vijftenzestig, echtgenoot van mevrouw DE KOSTER Iris Jozef Joanna, geboren te Antwerpen op acht februari negentienhonderd eenenzeventig, wonende te 2900 Schoten, Kasteeldreef 55, teneinde in zijn naam wijzigende statuten te ondertekenen, welke de wijzigingen, opgenomen in de nieuwe omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, acteert, en hiertoe alle daden en handelingen te stellen en notariële akten te tekenen.

3. Basisakte en reglement van mede-eigendom

Door notaris Peter Timmermans te Antwerpen zal een basisakte opgemaakt worden, waarvan het ontwerp in bijlage overhandigd werd aan de kandidaat-koper.

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 kopers en dit minstens vijftien dagen voor de ondertekening van huidige overeenkomst. 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.

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

Gelet op de bepalingen van artikel 577-11° van het Burgerlijke Wetboek, brengt de kandidaat-verkoper de kandidaat-koper op de hoogte van de volgende inlichtingen:

- Er wordt tot nu toe geen definitieve syndicus aangesteld. De naamloze vennootschap “ALTA BUILD” treedt voorlopig zelf op als syndicus. Haar mandaat zal van rechtswege een einde nemen bij de eerste algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars.
- Op heden, heeft er nog geen algemene vergadering van de mede-eigenaars plaatsgevonden;
- Er bestaat noch werkkapitaal, noch reservekapitaal;
- De gewone en buitengewone gemeenschappelijke lasten zullen vanaf hun ontstaan door de kandidaat-koper worden gedragen.

OVEREENKOMST

Met betrekking tot volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED:

STAD ANTWERPEN

In een gebouwencomplex in oprichting, genaamd “Residentie “VAN DE WERVE””, op en met grond en aanhorigheden, na afbraak van de bestaande constructies, gestaan en gelegen te **2018 Antwerpen, Moonsstraat 29-31**, zijnde lot 2a van nagemeld opmetingsplan, de grond met voormalige constructies volgens eerdere titels onder groter oppervlakte ten kadaster gekend sectie K deel van nummers 1747/S/7 en 1747/H/7, volgens titel onder groter oppervlakte ook wel ten kadaster gekend geweest als “huis” en “elektriciteitscabine” Antwerpen – tiende afdeling sectie K deel van nummers 1747/F/7 en 1747/K/8 en later sectie K deel van nummers 1747/B/11/P0000 en 1747/A/11/P0000, en de grond en de gemene delen van het gebouwencomplex thans (kadastrale legger de dato negentien juni tweeduizend achttien) ten kadaster bekend Antwerpen – tiende afdeling sectie K nummer 1747/A/11/P0000 en deel van nummer 1747/C/11/P0000 met een oppervlakte volgens nagemelde meting van tweeduizend vijfhonderd vierenzestig vierkante meter (2.564 m²):

- 1 Het appartement / woning, gemerkt “ _____ ”, gelegen op de _____ verdieping, omfattende:
- a. In privatieve en uitsluitende eigendom: het appartement of woning 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 / gelijkvloerse verdieping, omvattende:

- 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, omvattende:

- 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, omvattende de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde, zoals die opgemaakt zal worden door ondergetekende notaris Peter Timmermans, te Antwerpen, en afgebeeld op de plannen, gehecht aan voormelde basisakte, welke plannen werden opgemaakt door cvba Driesen – Meersman – Thomaes Architecten, kantoorhoudend te Antwerpen, Meirbrug 1.

PLAN

Zoals de grond, waarop voormeld complex wordt opgericht, staat afgebeeld op een metingsplan opgemaakt door de heer de heer Bruno Mertens, beëdigd landmeter-expert te Mechelen (besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “@TOPO”), op vijftieng juni tweeduizend achttien.

Referte van de afbakeningsplannen:

* plan grond: 11810-10248;

* plan gebouwencomplex: 11810-10256.

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 **30.06.2019** 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.

kandidaat-koper

a) Bekomen van een financieel krediet

\$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.

Opschortende voorwaarden die geacht worden te zijn overeengekomen in voordeel van de 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 lichter impliceert door hem van de aankoop- of 'call'-optie (zie hoger).

d) IMEA

Het ondertekenen door IMEA, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, van de ruiling elektriciteitscabine in het project, conform de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.

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. Vrij en onbelast

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

Artikel 2. Erfdienstbaarheden

Het onroerend goed zal worden afgestaan en overgedragen met 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 in ontwerp 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. Afwijkingen

Het eventueel verschil tussen de opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte, al is het groter dan één/twintigste levert geen grond op tot vermeerdering of vermindering van de koopsom, noch tot ontbinding van de koop.

Het goed wordt verkocht in zijn toekomstige staat van afwerking (daarin begrepen eventuele barstjes of scheurtjes die zich ten gevolge van de zetting van het gebouw zouden voordoen), overeenkomstig de plannen en bestekken die de kandidaat-koper verklaart in zijn bezit te hebben.

Kleine verschillen in min of meer die zouden vastgesteld zijn na de afwerking en bij de oplevering, zal de kandidaat-koper moeten gedogen. In geen geval kan de kandidaat-koper zich op onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen noch om de ontbinding van de koop te eisen.

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

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

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

Artikel 4. Prijs

a. Prijs

De kandidaat-verkoper verbindt er zich toe het werk overeenkomstig het plan en lastenkohier uit te voeren voor een vaste en onveranderlijke prijs van € _____ (_____ euro) exclusief BTW en kosten gebonden aan de verkoop.

De kandidaat-verkoper verklaart, in het kader van de BTW reglementering, dat het eigendom thans nog niet voor de eerste maal in gebruik genomen is en nog dient te worden opgericht en afgewerkt.

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

- voor het verkochte gedeelte van de **GROND**: € _____ (_____ euro)

- voor de **CONSTRUCTIES van het gebouw**, zijnde de ruwbouw en de voltooiingswerken van de privatieve en de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zoals uitvoerig beschreven in het hier bijgevoegde lastenkohier: € _____ (_____ euro)

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

Schilderwerken of decoraties betreffende de privatieve delen of meubelen zijn niet begrepen in de verkoopprijs. Werken of leveringen die niet specifiek genoemd worden of voorzien op plannen of lastenboek zijn evenmin begrepen in de verkoopprijs.

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

b) Wijze van betaling

Voormelde koopprijs is betaalbaar als volgt:

Bij het verlijden der notariële akte:

1. de integrale betaling van het gedeelte van de grond, waarop hoger vermeld door de kandidaat-koper gestelde optieprijs/waarborg wordt aangerekend;

2. de waarde van de op deze datum reeds opgetrokken delen van het gebouw berekend volgens onderstaand schema;

3. het saldo eveneens als volgt:

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

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

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

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

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

In geval van niet-naleving door één der partijen van de bij deze aangegane verbintenissen en na 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 partijen behouden zich evenwel het recht voor om de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te vervolgen.

Artikel 5. Fiscaal stelsel - Meerwaarde

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

De naamloze vennootschap "ALTA BUILD" verklaart:

- dat haar gewone activiteit erin bestaat gebouwen op te richten of te laten oprichten zoals bedoeld in artikel 12 paragraaf 2 van het Wetboek van de BTW;
- dat zij onderworpen is aan het stelsel der belasting over de toegevoegde waarde en daartoe is ingeschreven onder nummer BE0472.931.913, gehouden de periodieke aangiften tot heffing van gezegde taks in te dienen op het controlekantoor der BTW Algemene Administratie van de Fiscaliteit – Centrum – KMO Antwerpen – Beheer Team 1, te 2000 Antwerpen, Italiëlei 4 bus 2.

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. Aanvang der werken en uitvoeringstermijn

De werken van het eigendom zullen niet later aanvangen dan **1 april 2019** en zullen afgewerkt zijn **500** werkdagen later. 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 550 werkbare dagen, te rekenen vanaf dezelfde startdatum.

Als werkdagen wordt niet aangerekend:

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

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

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

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee, en dit met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerdering in gemeen overleg met de architect, met de tijdsperiode welke normaal nodig is om de werken op de bouwplaats weer op te starten. Wanneer de uitvoering van de overeenkomst wordt onderbroken gedurende een periode van tenminste dertig (30) kalenderdagen, op bevel of door toedoen van de kandidaat-koper dient deze aan de kandidaat-verkoper een voorschot op de lopende betalingsstroom te betalen ter waarde van de reeds uitgevoerde werken.

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

Verwijlvergoedingen:

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

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

Uitvoering van de werken:

Indien de kandidaat-koper tijdens de uitvoering van de overeenkomst wijzigingen verlangt aan de oorspronkelijke plannen van de privative delen, ofwel materialen van een andere kwaliteit, herkomst of type wenst dan deze beschreven in het hem overhandigde lastenboek, dan zal hij deze veranderingen bijtijds aan de kandidaat-verkoper dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord. Partijen verwijzen hiervoor ook naar de afspraken die gemaakt worden in het verkooplastenboek dat in bijlage mee ondertekend wordt.

Artikel 8. Oplevering - aanvaarding

I. PRIVATIEVE DELEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f. Kunnen geen beletselen vormen voor de voorlopige oplevering:

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

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

II. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

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

Artikel 9. Waarborgperiode voor verborgen gebreken

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

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

Artikel 10. Tienjarige aansprakelijkheid

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

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

De vordering mag slechts tegen de oorspronkelijke constructeur worden ingesteld.

Artikel 11. Genot en vrij gebruik

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

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

De uiteindelijke kopers zullen na de notariële aankoopakte eigenaar worden van de reeds bestaande gebouwen in oprichting, naarmate het verwerken van de materialen en hun incorporatie in de grond of de gebouwen in oprichting en de betaling van de schijven zoals vermeld in artikel 2. De risico-overdracht, waarvan sprake in de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal niettemin slechts geschieden op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de werken aan de verkochte privatieve kavel, of bij de ingebruikname van het goed. De partijen komen bovendien overeen dat de afgifte van de sleutels en de toegang tot het pand slechts gebeurt bij de voorlopige oplevering en mits

betaling van alle facturen. De uiteindelijke kopers zullen het genot en het vrije gebruik van zijn kavel dan ook hebben vanaf de voorlopige aanvaarding voor zover de koopprijs, eventueel aangepast zoals voorzien is in de algemene verkoopsvoorwaarden, betaald werd. In geen geval mag het goed, voorwerp van deze akte, geheel of gedeeltelijk in bezit worden genomen, indien niet alle uitstaande betalingen werden voldaan. Wordt aanzien als inbezitname, het ophalen van de sleutels, het ter plaatse brengen van meubels, het uitvoeren van decoratiewerken.

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

Het gas- en elektriciteitsgebruik voortkomend uit het vroegtijdig in dienst stellen van de individuele verwarming, met het oog op de afwerking, droogstook en dergelijke, is tot aan de voorlopige oplevering lastens de bouwheer.

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

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

Artikel 12. Verzekeringen en abonnementen

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

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

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

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

Artikel 13. Vervreemding - Hypotheek

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

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

Artikel 14. Voltooiingswaarborg

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

Artikel 15. Ambtshalve inschrijving

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

Artikel 16. Solidariteit - ondeelbaarheid

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

Artikel 17. Woonstkeuze

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

Artikel 18. Toegang tot de werf

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

Artikel 19. Kennisname

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

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

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

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

Deze teksten luiden als volgt:

"Artikel 7":

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g. de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt.

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

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

De overeenkomst vermeldt in ieder geval, in een afzonderlijk lid in andere en vette lettertekens dat de koper het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de wet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van

de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12, waarvan de tekst integraal in de overeenkomst moet worden overgenomen."

"Artikel 12":

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

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

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

K.B. 21 oktober 1971

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

"Artikel 3":

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

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

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

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

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

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

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

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

"Artikel 4":

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

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

De aannemer levert aan de opdrachtgever een bewijschrift van de borg, binnen dertig dagen na de aannemingsovereenkomst. Wanneer de aannemingsovereenkomst onder

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

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

Artikel 21. 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 en uiteraard enkel in zoverre in overeenstemming met de wetgeving gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen.

Artikel 22: Gewestelijke overheidstegemoetkomingen

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

Artikel 23. 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. Een deel van het onroerend goed was voordien wel een bedrijfsruimte is zoals omschreven in het decreet van negentien april negentienhonderd vijffennegentig houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, nadien meermaals gewijzigd: de kandidaat-verkoper verklaart dat het eigendom evenwel op achttien september tweeduizend achttien werd geschrapt uit de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een ondergrondse inneming, **met uitzondering** van de innemingen voorzien voor de openbare verlichtingsnetten-en installaties (IMEA), zoals voorzien in de akte verleden voor notaris Xavier Desmet, te Antwerpen, op vierentwintig december tweeduizend en vier, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op eenendertig januari tweeduizend en vijf onder referentnummer 57-T-31/01/2005-01237, de installaties van IMEA en ELIA ASSET en de nagemelde installaties van ELIA;
- 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 24. 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, geïventariseerd 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 – **de “Moonsstraat” is wel in voormelde inventaris bouwkundig erfgoed opgenomen als bouwkundig geheel.**

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 25. 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 26. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening – Inlichtingen stad Antwerpen

De stad Antwerpen 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 vergunningen werden uitgereikt:

- Dossiernummer 11002-1999-3872 : Herstellen van de gevels van het gebouw voor transformatoren en lokalen – VERGUNNING de dato 19/01/2000

-Dossiernummer 11002-2017-180058: Bouwen van 23 appartementen, 15 woningen en een ondergrondse parking na sloop van de huidige bebouwing – VERGUNNING de dato 26/01/2018

Er werd beroep aangetekend:

- Bij de Deputatie van de provincie Antwerpen: dit beroep werd ingevolge besluit van 9 juli 2018 ingetrokken
- Bij de Raad van State met betrekking tot de wegen: waarvoor overeenkomst van dading werd getekend tussen betrokkenen op 4 juni 2018 met afstand van verdere procedure.

De kandidaat-verkoper heeft aan de kandidaat-koper een kopie overhandigd van voormelde stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door de stad Antwerpen op 26 januari 2018.

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

Nieuwe vergunning

NV Alta Build, voornoemde comparante-bouwheer, verbindt er zich toe een nieuwe omgevingsvergunning aan te vragen met betrekking tot de bloembakken en de plaats van de vaste palen, dit in de doorgang/straat tussen beide gebouwen gelegen, welke doorgang de Moonstraat en de Zuidervelodroomstraat verbindt.

De kandidaat-koper zal hiertoe volmacht geven aan de kandidaat-verkoper, om in zijn naam op te treden in de wijzigende basisakte die deze wijziging zal acteren.

Dienaangaande wordt eveneens verwezen naar hetgeen hiervoor werd vermeld onder de "Voorafgaande verklaringen".

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven eigendom volgens het plannenregister is: woongebied + aanvullende voorschriften gp 14: art 1, °1 punt 2 (bruin omrand, cfr binnenstad)

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

4) dat op voorschreven goed geen wettelijk voorkeurecht rust conform artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van vijftiende 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 goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Voormelde verklaringen blijken eveneens uit de nagelmede stukken.

2. De kandidaat-koper verklaart dat hij betreffende het goed twee stedenbouwkundige uittreksels, verleend op 7 september 2018, heeft ontvangen. De kandidaat-koper verklaart eveneens kopij van het schrijven met aanvullende vastgoed informatie van de stad Antwerpen de dato 7 september 2018, 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.

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 27. Bodemdecreet – bodemattest – Inlichtingen milieu

a. Inlichtingen milieu

1. Inlichtingen milieudienst stad Antwerpen

Bij voormelde brieven van de stad Antwerpen van zeven september tweeduizend achttien, werd het volgende medegedeeld betreffende het eigendom, waarvan het voorschreven goed del uitmaakt:

"D.1. MILIEU

Er werden voor dit onroerend goed geen ARAB- en/of VLAREM vergunningen aangetroffen met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO. Voor zover bekend is op het onroerend goed geen VLAREM milieuvergunning van toepassing."

2. Inlichtingen eigendomstitel en bodemdeskundige

In de eigendomstitel van de kandidaat-verkoper, werd dienaangaande letterlijk het volgende vermeld:

"De verkopers verklaren dat:

1. bij hun weten, het goed niet verontreinigd is, behoudens de verontreiniging die blijkt uit nagelmede bodemonderzoeken.

2. beroepsmatig- of bedrijfsmatig gebruikt werd of wordt, en dat in of op goed geen risico-inrichting gevestigd is of was, zijnde fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt, noch vergunnings-of meldingsplichtig is krachtens het milieuvergunningsdecreet, behoudens voormalige stroomgeneratoren (440 KW & 500 KW) die inmiddels verwijderd werden."

Op het verkochte goed werd meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd – de voormelde bodemdeskundige deelde op zeven januari tweeduizend negentien volgende gegevens mee aangaande de eventuele nood tot actualisatie van de voorheen uitgevoerde bodemonderzoeken in het kader van de ondertekening van de statuten van het gebouwencomplex:

*"*Voor perceel 1747A11 is geen actualisatie van het bestaande oriënterende bodemonderzoek (OBO 2008) nodig. Perceel 1747A11 betreft een deel van het voormalige perceel 1747K8. De kadastrale wijziging betreft hier een kadastrale splitsing en er hebben geen risico-activiteiten plaatsgevonden op dit perceel sinds het OBO van 2008. Perceel 1747A11 neemt bij overdracht automatische de uitspraak over uit het OBO van 2008 voor het grote perceel 1747K8.*

Voormalige perceel 1747K8 betreft de voormalige elektriciteitsproductie en is (en blijft) een risicogrond. Perceel 1747F7 was een woning waarop geen onderzoeksplichtige activiteiten hebben plaatsgevonden. Dit voormalige perceel is geen risicogrond."

Voor perceel 1747/C/11/P0000 werd wel een actualisatie van het bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de ondertekening van de statuten van het gebouwencomplex: dit bodemonderzoek werd uitgevoerd door ANTEA BELGIUM op acht januari tweeduizend negentien.

Aangaande het bodemattest voor perceel 1747/C/11/P0000, dat naar aanleiding van dit bodemonderzoek werd bekomen en waarnaar hierna verwezen wordt, heeft ANTEA BELGIUM bij mailbericht van vijf februari tweeduizend negentien volgende aanvullende informatie meegedeeld:

“Op dit bodemattest wordt de melding gemaakt dat nog verdere maatregelen nodig zijn. In de daar onderstaande tekst is toegelicht dat de aangetroffen verontreiniging niet tot stand is gekomen op dit perceel. De saneringsplicht rust niet bij huidige of toekomstige eigenaar van dit perceel (1747C11), maar bij de eigenaar of gebruiker van het perceel waar de verontreiniging tot stand is gekomen. Het betreft de verontreiniging met gechloreerde solventen veroorzaakt op de voormalige Alcatel site.”

b. Bodemdecreet - bodemattest

1. De verkopers verklaren dat op de grond die het voorwerp is van onderhavige overeenkomst **een risico-inrichting** gevestigd is/was zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Evenwel **bevestigen de verkopers**, conform artikel 30 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming dat:

a) **in het bij onderhavige akte verkochte privaatief deel geen risico-inrichting** gevestigd is of was;
b) dat **in de gemeenschappelijke delen van het gebouw geen risico-inrichting** gevestigd is of was die **uitsluitend bestemd is of was voor het bij onderhavige akte verkochte privaatief deel**.

2. De kandidaat-verkoper verklaart dat de kandidaat-koper vóór het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op vier februari tweeduizend negentien, in overeenstemming met artikel 101 § 1 van het genoemd Decreet, en dit betreffende perceel 1747/00C011.

Dit bodemattest bepaalt:

“1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2018

afdeling : 11810 ANTWERPEN 10 AFD

straat + nr. : Moonsstraat 29-31

sectie : K

nummer : 1747/00C011

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 08.01.2019 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 08.01.2019

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek in het kader van strategie 5A, Alta Build nv, Moonsstraat 29-31 te Antwerpen

AUTEUR: Antea Belgium NV

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.

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage te Mechelen, 04.02.2019”

Partijen verklaren kopie van voormeld bodemattest te hebben ontvangen.

3. De kandidaat-verkoper verklaart dat de kandidaat-koper vóór het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op vier februari tweeduizend negentien, in overeenstemming met artikel 101 § 1 van het genoemd Decreet, en dit betreffende perceel 1747/00A011.

Dit bodemattest bepaalt:

“1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2018

afdeling : 11810 ANTWERPEN 10 AFD

straat + nr. : Moonsstraat

sectie : K

nummer : 1747/00A011

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 20.11.2003 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

Het bodemsaneringsproject van 02.06.2004 werd bij de OVAM ingediend op 04.06.2004. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 20.11.2003

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Alcatel Bell N.V., Sint-Laureisstraat 71 - Haantjeslei 68 te 2018 Antwerpen (11/002613)

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 02.06.2004

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject Alcatel Bell NV, Sint-Laureisstraat 71-Haantjeslei 68 - Antwerpen - 11/002835

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 06.05.2008

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Moonsstraat 29-31 te Antwerpen (07/13186/Rdu)

AUTEUR: Arcadis Belgium NV

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.

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage
te Mechelen, 06.02.2019

Partijen verklaren kopie van voormeld bodemattest te hebben ontvangen.

5. De kandidaat-koper verklaart door de kandidaat-verkoper volledig op de hoogte te zijn gebracht aangaande de voormelde bodemonderzoeken uitgevoerd op het eigendom, waarvan voormeld goed deel uitmaakt, en de gegevens vermeld op de voormelde bodemattesten. De kopers verklaren genoeg te nemen met voorgaande verklaringen en het gekochte goed te aanvaarden voor wat de bodemtoestand betreft in zijn huidige staat.

Artikel 28. Bosdecreet

Niet van toepassing

Artikel 29. KLIM

Ingevolge een opzoeking op de KLIM-website, uitgevoerd op achtentwintig augustus tweeduizend achttien, werd ELIA opgegeven als betrokken installatie-eigenaar.

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

Bij schrijven van negentwintig augustus tweeduizend achttien, heeft ELIA het volgende meegedeeld: *“Naar aanleiding van uw aanvraag via klim van 28 augustus 2018, kunnen wij u melden dat op vermeld adres geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is.*

In het aangrenzend openbaar domein bevinden zich wel ondergrondse hoogspanningskabels. Teneinde de veiligheid van personen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van onze installaties enkele wettelijke bepalingen in acht te nemen. Wij vestigen tevens uw aandacht op de bijgevoegde richtlijnen, die u moeten toelaten onze plannen juist te interpreteren.

Gezien het perceel zich tevens situeert in de nabijheid van een hoogspanningsstation, dient U met de respectievelijke veiligheidsvoorschriften in bijlage rekening te houden.”

Partijen verklaren kopij te hebben ontvangen van de brief van ELIA van achtentwintig augustus tweeduizend achttien en de bijlagen, bevestigen dat de inhoud van bedoelde documenten hen bekend is, en ontslaan elkaar ervan de verdere inhoud op te nemen in onderhavige akte.

Artikel 30. Erfdienstbaarheden – Bijzondere Voorwaarden (algemeen)

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, op te maken door ondergetekende notaris Peter Timmermans, te Antwerpen, waarin erfdienstbaarheden worden opgenomen. De kandidaat-koper verklaart kennis te hebben van de bedoelde erfdienstbaarheden. Hij treedt dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de kandidaat-verkoper.

Verder hebben de naamloze vennootschap “L&D PROJECTS” en de naamloze vennootschap “ALTA BUILD”, beiden voornoemd, er zich in hun eigendomstitel toe verbonden een lokaal te bouwen voor een schakelpost op het nog aan de opdrachthoudende vereniging “INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR ENERGIEVOORZIENING ANTWERPEN” toebehorende perceel grond, en er werd een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van overbouw boven het lokaal van de schakelpost gevestigd in voordeel van de grond, waarop “Residentie Van de Werve” wordt opgericht.

De naamloze vennootschap “L&D PROJECTS” en de naamloze vennootschap “ALTA BUILD”, beiden voornoemd, verklaren dat het lokaal voor de schakelpost inmiddels gebouwd werd.

Verder werd in voormelde eigendomstitel uitdrukkelijk voorbehoud gemaakt voor de aan de naamloze vennootschap “ELIA ASSET” toebehorende installaties, welke zich nog bevonden op het aan de

naamloze vennootschap "L&D PROJECTS" verkocht goed: deze installaties maakten geen deel uit van de verkoop aan de naamloze vennootschap "L&D PROJECTS" en de daarop volgende vestiging van het recht van opstal aan de naamloze vennootschap "ALTA BUILD".

Dienaangaande werd letterlijk het volgende vermeld in voormelde eigendomstitel:

"De verkopers verklaren:

-dat er geen erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden opgenomen werden in hun eigendomstitel;

-dat er bij hun weten geen andere erfdienstbaarheden of verplichtingen aangaande het goed bestaan dan deze die zouden kunnen voortspuiten uit de hieronder aangehaalde bedingen en akten en dat ze er zelf geen hebben toegestaan.

De kopers verklaren dienaangaande een kopie ontvangen te hebben van de akte verleden voor Meester Damien HISETTE, Notaris te Brussel, op 29 december 2005, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen onder nummer 57-T-31/01/2006-01277, houdende vestiging van een erfdienstbaarheid van steun en recht van doorgang en vestiging van een accessoir opstalrecht tussen de verkopers [de opdrachthoudende vereniging "INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR ENERGIEVOORZIENING ANTWERPEN"] en de naamloze vennootschap "ELIA ASSET", met zetel te (1000) Brussel, Keizerslaan 20, ondernemingsnummer 0475.028.202.

De verkopers maken zich sterk dat de naamloze vennootschap ELIA ASSET, uiterlijk bij het einde van de bezetting ter bede zoals bepaald in deze akte, hetzij uiterlijk per 31 december 2017, haar installaties in de hierna vermelde schakelpost zal plaatsen, het verkochte goed volledig zal ontruimen en bij notariële akte kosteloos zal verzaken aan de erfdienstbaarheden en het accessoir opstalrecht haar met betrekking tot het goed verleend krachtens voormelde akte verleden voor Notaris Damien HISETTE. [...]"

De kandidaat-koper verklaart kopie ontvangen te hebben van de akte verleden voor Meester Damien HISETTE, Notaris te Brussel, op negenentwintig december tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op eenendertig januari tweeduizend en zes, onder referentnummer 57-T- 31/01/2006-01277, houdende vestiging van een erfdienstbaarheid van steun en recht van doorgang en vestiging van een accessoir opstalrecht, bevestigen dat de inhoud van bedoelde akte hen bekend is, en ontslaat de kandidaat-verkoper ervan de verdere inhoud op te nemen in onderhavige overeenkomst. De kandidaat-verkoper verklaren dat de installaties van de opdrachthoudende vereniging "INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR ENERGIEVOORZIENING ANTWERPEN" en de naamloze vennootschap "ELIA ASSET" nog niet verhuisd zijn, maar dat de betrokken maatschappijen dit thans in orde aan het brengen zijn.

Artikel 31. 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. 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 32. Postinterventiedossier

Gezien dit een overdracht van een bouwwerk of een deel ervan betreft waar op heden de tijdelijke of mobiele bouwplaats nog niet beëindigd is, verbinden de verkopers er zich toe het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de overgedragen privatieven aan de kopers te zullen overhandigen 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).

Artikel 33. Elektrische installatie

De kandidaat-verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid zal zijn 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 vijftientig 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 voorlopige oplevering het origineel proces-verbaal te overhandigen.

Artikel 34. 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 het EPC-attest uiterlijk samen met het postinterventiedossier te overhandigen aan de uiteindelijke koper.

Artikel 35. Geschillen

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

Artikel 36. Vaste prijs

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

In dubbel opgemaakt te Antwerpen op _____

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

DE VERKOPERS

L&D Projects n.v. - grondeigenaar.

DE KOPERS

Hans Destoop
Afgevaardigd Bestuurder

Alta Build n.v. – eigenaar constructies

Hans Destoop
Afgevaardigd Bestuurder