

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 2 maart 2020 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Alexander Vandersmissen, burgemeester wd.
Patrick Princen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, schepenen
Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoelje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

-
- 35. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring overeenkomsten/aktes inzake het stadsvernieuwingsproject Tinel:**
- **Onderhandse verkoopovereenkomst project Tinel Fase 1: Commerciële ruimte in gebouwen Maigret en Poirot.**
 - **Onderhandse verkoopovereenkomst project Tinel Fase 2: 5 eengezinswoningen in gebouw Holmes.**
 - **Goedkeuring Quotiteitentabel/grondaandeel project Tinel Fase 2 Mechelen.**

De beslissing wordt genomen met 28 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Bart Somers, Stefaan Deleus, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Bert Delanoelje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan) en 11 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Catherine François, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch)

Motivering

Voorgeschiedenis

- 25 september 2015: aflevering vergunning voor de bouw van 38 appartementen en woningen, een ondergrondse parkeergarage en een collectieve tuin voor het project Tinel.
- De voorgeschiedenis voorafgaand aan dit besluit is terug te vinden in collegebesluit van 27 mei 2016 – punt 29 (goedkeuring pps-overeenkomst).
- 27 mei 2016: het college gunt de opdracht PPS-stadsvernieuwingsproject Tinel aan het samenwerkingsverband Edgar Tinel en keurt de publiek-private samenwerkingsovereenkomst voor het stadsvernieuwingsproject Tinel goed.
- Juni 2016: ontvangst van definitieve splitsingsakte en opstalakte van notaris Eline Govaerts.
- 17 juni 2016: college verwijst goedkeuring opstal- en splitsingsakte inzake het stadsvernieuwingsproject door naar de gemeenteraad.
- 28 juni 2016: gemeenteraad hecht zijn goedkeuring aan de opstal- en splitsingsakte betreffende het stadsvernieuwingsproject Tinel.
- 07 juli 2016: ondertekening PPS-overeenkomst tussen het Samenwerkingsverband Edgar Tinel (Willemen General Contractor, Democo, BCS Investissement, DMI vastgoed) en Stad Mechelen.
- 27 september 2016: goedkeuring overeenkomst/akte inzake het stadsvernieuwingsproject Tinel:

- Basisakte – reglement van mede-eigendom: project Tinel fase 1
- Particuliere basisakte: lot ondergrondse parking
- Particuliere basisakte: gebouw Maigret
- Particuliere basisakte: gebouw Poirot
- Particuliere basisakte: gebouw Adjutant
- Overzichtstabel: project Tinel : fase 1 – Mechelen – Quotiteiten/Grondaandeel
- Verkoopsovereenkomst : wooneenheid gekoppeld aan parkeerplaatsen
- 27 september 2016: goedkeuring overeenkomsten/akte inzake het stadsvernieuwingsproject Tinel:
 - Aankoopakte parkeerplaatsen (246) en het gebouw Sjampetter
 - Koop- en verkoopbelofte - voor de oplevering – voor de parkeerplaatsen
 - Verkoopsovereenkomst – na de oplevering – voor de parkeerplaatsen (88)
- Maart 2018: ontvangst van opstalakte fase 2 van notaris Eline Goovaerts.
- 13 april 2018 – punt 19: college verwijst de goedkeuring van de opstalakte Tinel Fase 2 door naar de gemeenteraad.
- 24 april 2018 – punt 23: gemeenteraad hecht zijn goedkeuring aan de opstalakte voor het project Tinel.
- 26 juni 2018 – punt 28: gemeenteraad hecht zijn goedkeuring aan de overeenkomst/aktes inzake fase 2: verkavelingsakte – akte van Baskerville – quotiteitentabel – verkoopsovereenkomst Baskerville.
- 25 maart 2019 – punt 41: gemeenteraad hecht zijn goedkeuring aan de overeenkomst/aktes inzake fase 2 : residentie Brigadier.
- 29 en 30 januari 2020: ontvangst van ontwerpakte Fase 1 commerciële ruimten en Fase 2 woningen Holmes van notaris Goovaerts.
- 10 februari 2020 : college verwijst de goedkeuring van akten fase 1 commerciële ruimte en Fase 2 woningen Holmes door naar de gemeenteraad

Feiten en argumentatie

Voor de ontwikkeling van het project Tinel wordt er samengewerkt met het Samenwerkingsverband Edgar Tinel, hiermee werd een pps-overeenkomst afgesloten.

In de gemeenteraad van 28 juni 2016 werd de splitsings- en opstalakte goedgekeurd. Hierdoor worden de eigendommen gelegen aan de Tinellaan in opstalrecht gegeven aan het THV Edgar Tinel (Democo – Willemen General Contractor).

De belangrijkste bepalingen van het opstalrecht zijn:

- Ondertekening van de pps-overeenkomst
- Eigendomsoverdracht van de bestaande constructies op het terrein van de stad
- Vestiging van een erfdienstbaarheid van een ondergrondse inname
- Duurtijd: 6 jaar vanaf start sloop (zie pg 36 pps-overeenkomst)
- Vergoeding: eenmalige symbolische euro

In de splitsingsakte wordt het perceel grond, waarop zich een politiegebouw met aanhorigheden bevond, gelegen aan de Edgar Tinellaan 6 te Mechelen opgesplitst in lot A en B.

De ontwikkeling van het project gebeurt in 2 fasen.

Fase 1 (lot B) van het project Tinel bestaat uit:

- Publieke Parkeerplaatsen: totaal 319
 - 124 rotatieparkeerplaatsen
 - 44 parkeerplaatsen voor de politie
 - 78 parkeerplaatsen voor de buurtbewoners
 - 73 parkeerplaatsen gekoppeld aan de wooneenheden
- Gebouwen:
 - Maigret: 14 appartementen + 1 commerciële ruimte
 - Adjutant: 8 eengezinswoningen
 - Poirot: 16 appartementen + 2 commerciële ruimten
 - Sjampetter: toegang ondergrondse parking + stadseigendom

Fase 2 (lot A) van het project Tinel bestaat uit:

- Baskerville: 19 appartementen
- Brigadier: 4 duplex woningen + 8 appartementen
- Holmes: 5 eengezinswoningen + ruimte voor kinderopvang of bv. een vrij beroep

Op 24 april 2018 werd de splitsingsakte voor fase 2 goedgekeurd, hiermee werden de loten waarop de gebouwen Baskerville, Brigadier en Holmes, opgesplitst met de nodige erfdiensbaarheden.

De vorige akten van fase 1 zijn opgesteld in overeenstemming met de PPS-overeenkomst Tinel. Het splitsingsplan en opstalakte van de grond voor dit stadsvernieuwingsproject werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 juni 2016.

Gelijktijdig met de verkoop door de projectontwikkelaar van de verschillende privatieve delen binnen dit project (commerciële ruimten, appartementen, eengezinswoningen, parkeerplaatsen) dient de stad het overeenstemmend aandeel in de grond te verkopen.

De commerciële ruimten in gebouw Maigret en Poirot in Fase 1 dienen nog vermarkt te worden. Voor deze ruimten werd een ontwerp van akte opgemaakt.

De 5 eengezinswoningen van Holmes worden individueel verkocht. Deze woningen lot 14 t.e.m. 18 zijn afzonderlijke perceeltjes waardoor er geen statuutakte of reglement van intern orde dient opgemaakt te worden. Het grondaandeel is vastgelegd per identiteit, en zijn opgesomd in de voorgelegde overzichtstabel (genaamd Project Tinel : Fase 2 – Mechelen – Quotiteiten/Grondaandeel). Het grondaandeel van elk privaatief deel is vermeld in de laatste kolom van deze tabel.

Notaris Goovaerts maakte een ontwerp van verkoopovereenkomst/akte op voor Fase 1: commerciële ruimten en Fase 2: woningen Holmes op. Deze overeenkomst/akte omvat de voorwaarden en bepalingen inzake:

- De verkoop door de promotor van een privaatief deel binnen het project.
- De verkoop door de stad van het overeenstemmend grondaandeel.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om deze ontwerpen van overeenkomsten/akten voor goed te keuren.

Juridische grond

- Artikel 41 § 2, 11° van het decreet Lokaal Bestuur: de gemeenteraad is bevoegd voor de daden van beschikking over onroerende goederen (o.a. verkoop van een onroerend goed).

Financiële gevolgen

De kosten, verbonden aan deze akten (notariskosten) kunnen worden verrekend op raming MJP003859 – budgetsleutel 2020/6130340/10/0050/01.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan volgende overeenkomsten/aktes inzake het stadsvernieuwingsproject Tinel, opgemaakt door notaris Eline Goovaerts met tussenkomst van notaris Adrienne Spaepen:

1. Onderhandse verkoopovereenkomst project Tinel Fase 1: commerciële ruimte in gebouwen Maigret en Poirot.
(bijlage)
2. Onderhandse verkoopovereenkomst project Tinel Fase 2: 5 eengezinswoningen in gebouw Holmes.
(bijlage)
3. Quotiteitentabel/grondaandeel project Tinel Fase 2 – Mechelen.
(bijlage)

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 4 maart 2020

Blavier
Fabienne Blavier
voorzitter

ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST COMMERCIELE RUIJTE TINEL FASE 1

Tussen de partijen:

1. De **STAD MECHELEN**, waarvan de burelen gevestigd zijn te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, met ondernemingsnummer 0207.499.430, hier vertegenwoordigd door:

- Mevrouw Fabienne Blavier, geboren Vilvoorde op 26 januari 1979, met nationaal nummer 79.01.26-118.89, wonende te 2800 Mechelen, Battelsesteenweg 264;

- de heer LAGA Erik Jan, geboren te Kamina (Belgisch Congo) op 1 juli 1959, met nationaal nummer 59.07.01-433.49, wonende te 2800 Mechelen, Zelestraat 82;

respectievelijk voorzitter van de Gemeenteraad en Algemeen Directeur van de Stad Mechelen, die in hun voormelde hoedanigheden gezamenlijk het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Mechelen vertegenwoordigen, handelend ter uitvoering van een beslissing van de Gemeenteraad van de Stad Mechelen, genomen op ***, zonder bezwaar voor tenuitvoerlegging vanwege de toeziende overheid.

Zijnde de 'Eigenaar van de grond'

2. De Tijdelijke handelsvennootschap "**THV Edgar Tinel Bouw**", met maatschappelijke zetel te 2800 Mechelen, Boerenkrijgstraat 133, bestaande uit en voor wie hier optreedt en bedingt:

a) de naamloze vennootschap "Willemen Construct" met maatschappelijke zetel te 2800 Mechelen, Boerenkrijgstraat 133, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0859.869.762, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ir. Johan Willemen, Gedelegeerd-Bestuurder.

b) de naamloze vennootschap "Democo" met maatschappelijke zetel te 3500 Hasselt, Herkenrodesingel 4b, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0440.712.867 hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door, NV Democo Group, Gedelegeerd-Bestuurder, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Philip Demot en BVBA Fbconstruct, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Frederik Bijmens.

Voor wie zich sterk maakt:

Zijnde de 'Eigenaar van de constructies ("de promotor-bouwheer")'

Hierna samen genoemd: "de verkoper(s)"

En

2. Na(a)m(en):

Rijksregisternummer(s):

ID-kaart nummer(s):

Geboortedatum en plaats:

Burg. staat:

Adres :

Tel / GSM :

E-mail:

Of

maatschappelijke zetel

ondernemingsnummer

statuten dd.
Vertegenwoordigd door krachtens

Hierna (samen) genoemd: "de koper(s)"

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt voor zichzelf / voor een vennootschap in oprichting onder de vermoedelijke naam / met de mogelijkheid om command te benoemen / onder toepassing van het beding van aanwas vermeld in de overeenkomst / in navolgende verhouding:

Al de rechten en plichten, die uit deze overeenkomst voortvloeien, verbinden hoofdelijk en ondeelbaar de koper, zijn erfgenamen en rechtverkrijgenden.

Wordt het volgende overeengekomen:

1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

STAD MECHELEN – Eerste afdeling

In een onroerend complex, genaamd "Project Tinel – Fase I", gelegen op een gedeelte van de percelen grond te **Edgard Tinellaan 6**, gekadastraerd volgens titel onder Sectie B, nummers 11/K en 11/E en volgens recent kadastraal uittreksel onder Sectie B, nummers 11/L/P0000 en 11/E/P0001, met een oppervlakte volgens titel van tweeënzeventig are nul centiare (72 a 0 ca) respectievelijk zeven are zestig centiare (7 a 60 ca) en volgens recent kadastraal uittreksel van drieënzestig are zesentachtig centiare (63 a 86 ca) respectievelijk zeven are zestig centiare (7 a 60 ca).

Zoals voormeld gedeelte van de hiervoor vermelde percelen in de splitsingsakte, verleden op 21 oktober 2016 door notaris Eline Goovaerts en notaris Adrienne Spaepen te Mechelen, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 3 november 2016 onder formaliteit 56-T-03/11/2016-18088, wordt beschreven als Lot B, met partitienummer 584BP0000, met een oppervlakte volgens meting door nagenoemde landmeter-expert van 21 are 51 centiare, zoals in rode kleur aangeduid en afgebakend op het splitsingsplan (plan van afbakening) dat op datum van 15 januari 2016 door Geomodus CVBA, met maatschappelijke zetel te Van Vaerenberghstraat 61, 2600 Berchem-Antwerpen, vertegenwoordigd door de heer Emiel Van Vaerenbergh, landmeter-expert (LAN 040184) werd opgemaakt en dat als bijlage bij voormelde splitsingsakte aangehecht is gebleven. Voormeld splitsingsplan (plan van afbakening) werd neergelegd en geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentienummer "12025/10236" en werd, zoals door de Grondeigenaar en de Promotor verklaard, sindsdien niet meer gewijzigd.

1) EEN COMMERCIËLE RUIMTE/RUIMTE VOOR DE UITOEFENING VAN EEN VRIJ BEROEP, GENUMMERD, gelegen op de gelijkvloerse verdieping van het 'Gebouw

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de eigenlijke commerciële ruimte/ruimte voor de uitoefening van een vrij beroep **IN CASCO STAAT, omfattende:**

b) in medeïgendom en gedwongen onverdeeldheid:
...../tienduizendsten (...../10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex, waaronder de grond, en
...../..... (.....sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen van het "GEBOUW".

2) DE ONDERGRONDSE (OPEN) PARKEERPLAATS "P.....", gelegen op niveau -2 van het 'Lot Ondergrondse Parking', omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de parkeerplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:/tienduizendsten (...../10.000sten) in de Algemeen gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex, waaronder de grond, en/tweeduizend tweehonderd zeventenzestigsten (...../2.267sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen van het Lot Ondergrondse Parking.

Zoals deze verder omschreven worden op het verkoopplan, het verkooplastenboek en de statuten (zie bijlage bij onderhavige overeenkomst).

Zoals deze goederen gedetailleerd omschreven zijn in:

- De Hoofdstatuutakte van het project 'Tinel – Fase I';
- De Particuliere Statuutakte van het "GEBOUW"; en,
- De Particuliere Statuutakte van het "LOT ONDERGRONDSE PARKING";

Zoals deze verleden werden op 21/10/2016 door Meester Eline Goovaerts, te Mechelen, en Meester Adrienne Spaepen, te Mechelen.

Het verkochte goed is onderworpen aan alle lasten en voorwaarden vermeld in voormelde statuutakten en de daarbij aansluitende reglementen van mede-eigendom.

De comparanten verklaren zich te zullen gedragen naar alle rechten en verplichtingen daarin bedongen. In alle akten met betrekking tot de overdracht of aanwijzing van eigendom of genot omtrent het bij deze verkochte goed, met inbegrip van de huurovereenkomsten, moet uitdrukkelijk worden vermeld dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van voormelde statuutakten grondig kennen en dat zij zich ertoe verbinden die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De koper verklaart een kopie van deze statuutakten te hebben ontvangen.

2. ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht onder de opschortende voorwaarde dat het bij het verlijden van de authentieke verkoopakte vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheke, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, kan worden overgedragen. De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement, collectieve schuldenregeling of een gerechtelijke reorganisatie van bedrijven, noch dat er enig beslag is op voorschreven eigendom.

ARTIKEL 2. STAAT

Het goed wordt verkocht:

- in de huidige staat voor wat betreft de autostaanplaats, **aangezien de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden op 6 december 2018**, en in hogervermelde casco-staat voor wat betreft de commerciële ruimte, overeenkomstig hetgeen vermeld staat in de voormelde statuten, plannen en bestekken, verkooplastenboek en eventuele andere overeenkomsten tussen partijen rechtstreeks afgesloten en zonder waarborg van maat of oppervlakte; elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal ten bate of ten schade komen van de koper, zonder wijziging van de prijs;

- met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond; de koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen. Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de akte, gaan de rechten ter zake over op de koper;
- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

ARTIKEL 3. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenschappen, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd, ter uitzondering van diegene vermeld in de basisakten, voormeld.

ARTIKEL 4. OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT

- 4.1 De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijn hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen, en dergelijke.
- 4.2 De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard, behoudens **het recht van voorkoop ten gunste van De Vlaamse Waterweg NV**.
Huidige verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris aangeboden moet worden indien uit het RVV-themabestand blijkt dat op het onroerend goed een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is.
- 4.3 De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De koper bekomt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld.
- 4.4 De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.
- 4.5 De koper wordt in alle rechten en verplichtingen gesteld die de verkoper ten opzichte van de architect en de aannemers heeft. Deze indeplaatsstelling doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor de verkoper om, in geval van klacht tegen hem, zich te verhalen op de waarborg van de architect en de aannemer.

ARTIKEL 5. GENOT

- 5.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet verhuurd is.

- 5.2 De verkoper verklaart dat hem geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij ook geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.
- 5.3 De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

ARTIKEL 6. BRANDVERZEKERING

De verkoper – eigenaar van de constructies - verklaart dat het verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte.

Indien de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw waarvan de verkochte privédeelnemers deel uitmaken een globale verzekeringspolis hebben aangegaan overeenkomstig de bepalingen van de statuten en het reglement van interne orde, zal de koper de pro rata premie verschuldigd zijn vanaf de ingetreding en zal hij zich verder dienen te gedragen naar de voorschriften van de statuten en het reglement van interne orde in dit verband.

ARTIKEL 7. BELASTINGEN

7.1 De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed, zullen door de koper gedragen worden te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte.

7.2 Verhaalbelastingen:
De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

7.3 BTW – het verkooprecht
Verkoop met BTW:

de partijen verklaren dat de verkoop geschiedt onder het stelsel van BTW voor zover de daartoe vastgelegde wettelijke bepalingen zijn vervuld. De koper verklaart bijgevolg ervan op de hoogte te zijn dat hij:

- 1) het verkooprecht zal verschuldigd zijn op de grondwaarde, zijnde
- 2) BTW zal verschuldigd zijn op de constructiewaarde, zijnde

7.4 Bepalingen aangaande leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

Het verkochte goed is niet opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen als bepaald in artikel 26 §1 van het Decreet van 22 december 1995.

Het verkochte goed is niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 25 §1 van het Decreet van 22 december 1995.

Het verkochte goed is niet opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009.

Het verkochte goed is niet opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.

ARTIKEL 8. WETTELIJKE BEPALINGEN

8.1 Het Bodemdecreet van 27 oktober 2006

Wat betreft het perceel sectie B nummer 11/N, voorheen 584/B, voorheen 11/L:

a) De Grondeigenaar verklaart dat het perceel gekadastreerd onder Sectie B, nummer 11/N, voorheen 584/B, voorheen 11/L, een risicoground is, met name een grond waarop een inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet (zijnde de lijst opgenomen in Bijlage 1 bij het VLAREBO).

De instrumenterende notaris bevestigt dat uit een brief, ontvangen van de Stad Mechelen blijkt dat op het goed volgende activiteit werd uitgeoefend of volgende inrichting gevestigd was, zoals opgenomen op de lijst in Bijlage 1 bij het VLAREBO: opslag van 22.000 liter stookolie, benzine en dieseltank met pomp.

De Grondeigenaar verklaart dat volgende bodemonderzoeken met betrekking tot dit perceel werden uitgevoerd:

- een oriënterend bodemonderzoek op 31 augustus 2004;
- een oriënterend bodemonderzoek op 5 oktober 2007;
- een oriënterend bodemonderzoek op 26 mei 2009;
- een oriënterend bodemonderzoek op 18 januari 2018;

en dat telkens een verslag van deze onderzoeken aan de OVAM werd meegedeeld.

Aangezien uit voormelde bodemonderzoeken en het register van verontreinigde gronden niet gebleken is dat de bodemsaneringsnormen zijn overschreden dan wel, bij gebrek aan dergelijke normen, de historische bodemverontreiniging geen ernstige bedreiging vormt, dienen er geen verdere maatregelen krachtens het Bodemdecreet genomen te worden.

De Grondeigenaar verklaart dat er sinds de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek geen risico-inrichting meer op dit perceel gevestigd was of enige risico-activiteit op dit perceel werd uitgeoefend. Aangezien de bestemming van dit perceel conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek niet in die zin gewijzigd werd dat een bestemmingstype met een lagere saneringsnorm van toepassing is, diende er voorafgaandelijk dezer (met het oog op de verrichtingen vervat in onderhavige akte) overeenkomstig artikel 64 van het VLAREBO geen nieuw oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

b) De Grondeigenaar verklaart dat de koper vóór het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op **3 december 2018** (in overeenstemming met artikel 101§1 van het Bodemdecreet) met betrekking tot voormeld perceel gekadastreerd onder Sectie B, nummer 11/N, waarvan de inhoud luidt als volgt:

"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 geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 18.01.2018.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Extra informatie

DATUM: 31.08.2004.

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Rapport M240767, Oriënterend Bodemonderzoek Federale Politie Mechelen, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen.

AUTEUR: Greet Ceulemans

DATUM: 05.10.2007.

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Rapport M277186, Oriënterend bodemonderzoek, Regie der Gebouwen, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen.

AUTEUR: Greet Ceulemans, Milieu-Advies bvba

DATUM: 26.05.2009.

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Rijkswachtkazerne, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen (Rapport M297117)

AUTEUR: Greet Ceulemans Milieu-Advies bvba

DATUM: 18.01.2018.

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek in het kader van strategie 5A: Terrein voormalige Rijkswachtkazerne, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen

AUTEUR: Greet Ceulemans Milieu-Advies bvba

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, 03.12.2018"

8.2 Vlaamse Wooncode.

- Het verkochte goed betreft geen woning bedoeld in artikel 19 van het Decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.
- Het verkochte goed betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.
- Het verkochte goed betreft geen woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 85 §1 van het Decreet van 15 juli 1997, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 18 §2 en 90 van hetzelfde decreet.
- Het verkochte goed betreft geen woning die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, of op een van de lijsten van de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, bedoeld in artikel 26, § 1 van het Heffingsdecreet.
- Indien het verkochte goed valt onder één of meerdere hypothesen vermeld sub 1 tot 4 artikel 85 §1 Vlaamse Wooncode, indien uit het RVV-themabestand blijkt dat op het onroerend goed een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is, wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkooprecht door de instellingen bedoeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997.

8.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

8.3.1. Plannen-en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

- Voor het hierboven beschreven goed, en onverminderd de stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen opgenomen in de afgeleverde vergunningenregisters daterend van voor de hierna vermelde stedenbouwkundige vergunningen, de volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:
 - ° stedenbouwkundige vergunning de dato 25.09.2015, dossiernummer 12025_2015_264, gemeentelijk dossiernummer 2015/0248, dossiernummer AROHM 8.00/12025/2357.2 voor bouwen appartementen en woningen;
 - ° stedenbouwkundige vergunning de dato 02.10.2015, dossiernummer 12025_2015_582, gemeentelijk dossiernummer 2015/0531, voor bouwen hoogspanningscabine;
 - ° stedenbouwkundige vergunning de dato 16.06.2017, dossiernummer 12025_2017_229, gemeentelijk dossiernummer 2017/0146, voor gevelwerken en aanleggen parking;
- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het hierboven beschreven goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister luidt als volgt: woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.
- dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, en geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- er op het hierboven beschreven goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of in artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- er voor hierboven beschreven goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is, met uitzondering van de vergunning de dato 14 juli 2017 voor verkavelen grond;
- er krachtens artikel 4.2.12 VCRO nog geen as-buittattest kan worden aangevraagd;
- het hierboven beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van artikel 62, 2° van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

De verkoper verwijst uitdrukkelijk naar artikel 4.2.1 VCRO dat aangeeft voor welke werken een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist is. Het uitvoeren van deze werken zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning kan leiden tot strafrechtelijke sancties en herstelmaterieel. De verkoper verklaart voor alle vergunningsplichtige werken die hij gebeurlijk heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren aan het hierbij verkochte goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen. Hij verklaart bovendien, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van voor hij eigenaar was.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Mechelen op datum van 28 november 2018.

8.3.2. Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.

8.3.3. Rooilijn

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet getroffen is door enige rooilijn.

8.3.4. Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een

stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen.

8.3.5. Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

8.4 Decreet Natuurbehoud

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

8.5 Bosdecreet

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

8.6 Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed gewijzigd bij decreet van 13 juli 2018

8.6.1 *Beschermde erfgoed*

De verkoper (grondeigenaar) verklaart, hetgeen tevens blijkt uit de digitale databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed, dat het hierboven vermelde onroerend goed, en meer bepaald de rijkswachtkazerne gelegen op het perceel 11/L/P0000 (waarvan een gedeelte begrepen is in het hierboven beschreven perceel), werd opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (Vaststellingsbesluit de dato 28 november 2014, Belgisch Staatsblad van 1 december 2014).

De verkoper verklaart op de hoogte te zijn van de rechtsgevolgen verbonden aan de opname in voormelde inventaris en verklaart in dat verband kennis te hebben van Hoofdstuk 4 van het Decreet betreffende het Onroerend Erfgoed van 12 juli 2013.

8.7 Stookolietanks

De verkoper verklaart dat zich in het goed geen stookolietank bevindt.

8.8 Postinterventiedossier

Het postinterventiedossier voor de gemeenschappelijke delen wordt bewaard en beheerd door de syndicus bij wie er kennis van kan genomen worden.

Met betrekking tot het postinterventiedossier voor de privatieve delen verklaart de verkoper dat dit dossier voor wat betreft de casco-staat zal worden overgemaakt aan de koper bij het verlijden van de authentieke akte.

8.9 Keuring Elektrische Installaties

In casu niet van toepassing aangezien de verkoop geen woonentiteit betreft.

8.10 EPC/EPB

In overeenstemming met artikel 11.1.9, §2 van het energiedecreet, draagt de promotor-bouwheer, naar aanleiding van onderhavige verkoop, zijn aangifteplicht over aan de koper.

In overeenstemming met artikel 11.1.9, §2, 2° van hetzelfde decreet wordt een tussentijds verslag, zoals bedoeld in artikel 11.1.9, §2, 2°, aan de koper overhandigd.

De promotor-bouwheer werd geïnformeerd omtrent zijn verplichting om na het beëindigen van de werken, de nodige gegevens van de door hem of in zijn opdracht uitgevoerde werken, ter

beschikking van de koper te stellen en dit met het oog op het opstellen van de definitieve EPB-aangifte. De koper verklaart alle kosten op zich te nemen welke voortvloeien uit of het gevolg zijn van het niet (tijdig) nakomen van de EPB-verplichting.

8.11 Waterbeleid

Het onroerend goed is geheel gelegen in:

- Mogelijk overstromingsgevoelig gebied: ja / neen
- Effectief overstromingsgevoelig gebied: ja / neen
- Een afgebakend overstromingsgebied: ja / neen
- Een afgebakende oeverzone: ja / neen
- Een risicozone voor overstromingen: ja / neen

Het onroerend goed is gedeeltelijk gelegen in:

- Mogelijk overstromingsgevoelig gebied: ja / neen
- Effectief overstromingsgevoelig gebied: ja / neen
- Een afgebakend overstromingsgebied: ja / neen
- Een afgebakende oeverzone: ja / neen
- Een risicozone voor overstromingen: ja / neen

8.12 Herstelvordering Vlaamse Wooncode

Op het goed rust geen vordering of veroordeling zoals vermeld in artikel 20bis, §1 Vlaamse Wooncode.

ARTIKEL 9. KOSTEN

Alle kosten, rechten en erelonen van de akte van verkoop, de registratierechten, de belasting op de toegevoegde waarde, de bouwaks, de deelname in de kosten van meting en statutenaktes, alle keurings- en aansluitingskosten der nutsvoorzieningen en riolering en de coördinatiekost van de aannemer die nodig zijn om deze aansluitingen te realiseren, zijn ten laste van de koper.

ARTIKEL 10. NOTARISKEUZE

10.1 Behoorlijk ingelicht nopens het recht om, zonder bijkomende kosten, hun respectievelijke notaris aan te duiden – voor zover hun keuze gemaakt werd binnen acht dagen na datum van heden – hebben ondergetekenden te dien einde volgende notaris aangeduid:

- voor de verkoper – eigenaar van de constructies: notaris Eline GOOVAERTS te Mechelen
- voor de verkoper – eigenaar van de grond: notaris Adrienne SPAEPEN te Mechelen
- voor de koper: notaris

10.2 De partijen verbinden zich er toe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit uiterlijk binnen de 4 maanden te rekenen vanaf heden.

ARTIKEL 11. PRIJS

11.1 Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van:
..... (exclusief RR en BTW).

Deze prijs wordt als volgt samengesteld:

- Voor het grondaandeel commerciële ruimte:(exclusief RR);
- Voor het grondaandeel autostaanplaats:(exclusief RR);
- Voor de constructie commerciële ruimte: (exclusief BTW);
- Voor de constructie autostaanplaats: (exclusief BTW);
- Voor de infrastructuur: prijs is inbegrepen in de koopprijs van de constructies, exclusief BTW.

In die prijzen zijn niet inbegrepen:

- de BTW (op de constructiewaarde);
- de registratierechten (op de grondwaarde);
- de aansluitings- en indienststellingskosten voor alle nutsvoorzieningen.

Voormelde prijs is te betalen als volgt:

de waarborg: euro (10% van de totale prijs), door overschrijving van rekening nummer BE..... op rekeningnummer BE35 0010 6009 7337 van notaris Eline Goovaerts en dit binnen een termijn van 5 werkdagen vanaf heden, met vermelding van 'Aankoop commerciële ruimte # + parking # + naam', en dit ten titel van goede uitvoering van de plichten.

het saldo, zijnde euro, bij het verlijden van de authentieke akte, alsook de registratierechten op de grondwaarde, de kosten, rechten en erelonen van de verkoopakte, de deelname in de kosten van meting, splitsing- en statutenakte.

ARTIKEL 12. SANCTIES

12.1 In geval van vertraging in de betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn van de betaling, een nalatigheidinterest verschuldigd zijn gelijk aan 8 % per jaar op het verschuldigd gebleven bedrag.

12.2 Indien de authentieke akte door de fout van één der partijen niet verleden kan worden, dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot verrichte aanmaning 15 dagen zonder gevolg is gebleven,

- ofwel de ontbinding van de verkoop te vorderen, in welk geval door de nalatige partij een schadevergoeding gelijk aan 10 % van de koopsom zal verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding;
- ofwel de gedwongen uitvoering van de verkoop na te streven;

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypothesen, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

ARTIKEL 13. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

ARTIKEL 14. GESCHILLEN

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken te Mechelen bevoegd.

ARTIKEL 15. BEPALINGEN EIGEN AAN APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM

15.1 Het verkochte goed maakt deel uit van een geheel gesteld onder het bijzonder stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht, zoals voorzien bij de artikelen 577-2, §§ 9 en 10 en de artikelen 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

De akten houdende de statuten werden verleden zoals voormeld. De koper zal alle bepalingen van de statuten (basisakte en het reglement van mede-eigendom) en het reglement van interne orde, waarin voornoemd stelsel is vastgelegd en alle wettige beslissingen genomen door de Algemene Vergadering moeten naleven. Hij verklaart kennis te hebben van de bepalingen van de statuten (basisakte en het reglement van mede-eigendom) en het reglement van interne orde en deze te aanvaarden.

15.2 Overeenkomstig artikel 577-11, §1 en §2 BW zal de optredende notaris de syndicus per aangetekend schrijven verzoeken de vereiste inlichtingen en documenten over te maken.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, zal de notaris de partijen in kennis stellen van diens verzuim. De kosten die voor deze informatieverstrekking door de syndicus worden aangerekend, zijn ten laste van de koper.

15.3 Documenten en inlichtingen

Overeenkomstig artikel 577-11, § 1 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de persoon die beroepshalve optreedt als tussenpersoon, op * aan de syndicus van het onroerend gevraagd om hem de volgende documenten te bezorgen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de vereiste informatie door de syndicus;

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 en de bedragen die in het geding zijn;

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.

*HETZIJ De syndicus heeft op dit schrijven geantwoord en deze documenten en inlichtingen meegedeeld op * OF heeft de syndicus meegedeeld dat gezien de VME recent werd opgericht enkel volgende documenten ter beschikking zijn **.

De partijen erkennen hiervan een kopie ontvangen te hebben.

*HETZIJ De partijen erkennen in kennis te zijn gesteld dat de syndicus geen enkel gevolg aan dit verzoek gegeven heeft, niettegenstaande de termijn van vijftien dagen verstreken is.

De koper erkent evenwel van de verkoper de in punten * 1 tot 6 bedoelde documenten en inlichtingen waarvan hierboven sprake ontvangen te hebben. Hij verklaart op de hoogte te zijn gebracht dat het hem vrij staat alle nuttige inlichtingen rechtstreeks in te winnen bij de syndicus. Hij verzaakt aan alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die voor hem zouden voortvloeien uit voormelde documenten en inlichtingen, onverminderd hetgeen hierna voorzien wordt inzake de bijdrage aan de buitengewone lasten.

De verkoper verklaart dat, naar zijn weten:

geen enkel geschil waarbij de vereniging van mede-eigenaars betrokken zou zijn, momenteel hangende is;

de vereniging van mede-eigenaars geen enkele lening heeft afgesloten om de werken die tot op heden aan de gemeenschappelijke delen gerealiseerd werden te financieren.

*de periodieke gemeenschappelijke lasten per trimester ongeveer *€ bedragen.

de functie van syndicus van het onroerend goed uitgeoefend wordt door:

Naam: HEVO vastgoed

Adres: Leopoldstraat 70, 2800 Mechelen

E-mail: info@hevo.be

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN – RESERVEKAPITAAL – GESCHILLEN

Gewone lasten

De koper zal vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, de gewone lasten dragen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening;

Buitengewone lasten

Overeenkomstig artikel 577-11, §2 van het Burgerlijk Wetboek draagt de koper:

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;

de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van 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; de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

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.

De bedragen sub 1° tot 4° worden gedragen door de koper voor zover zij blijken uit de notulen, documenten of inlichtingen die hem door de syndicus of de verkoper werden meegedeeld voor de ondertekening dezer. In het tegenovergestelde geval blijven deze bedragen ten laste van de verkoper.

#*Daarnaast komen de partijen uitdrukkelijk overeen dat de volgende werkzaamheden ten laste zullen zijn *van de verkoper/*de koper:

.*

Toekomstige algemene vergadering

Alle besluiten die door de algemene vergadering van mede-eigenaars genomen zouden worden tussen de ondertekening van deze verkoopovereenkomst en de notariële akte zullen uitsluitend voor rekening van de koper zijn, met inbegrip van de oproepen tot kapitaalbreng. De verkoper dient de koper ten minste acht dagen op voorhand de dagorde, de datum, het uur en de plaats van elke algemene vergadering die zou plaatsvinden tussen de ondertekening van deze overeenkomst en de ondertekening van de authentieke akte mee te delen. Bij gebreke van dergelijke mededeling binnen de opgelegde termijn, zullen de buitengewone lasten die uit voornoemde besluiten voortvloeien, ten laste blijven van de verkoper.

De verkoper geeft de koper bij deze volmacht om elke algemene vergadering bij te wonen die zou plaatsvinden tussen de ondertekening van deze overeenkomst en de ondertekening van de authentieke akte die deze overeenkomst bekrachtigt.

Eigendom van het reservekapitaal/de reservekapitalen

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

*Onverminderd hetgeen hierboven voorzien wordt, zal dit *globaal aandeel dat momenteel *€ bedraagt, door de koper aan de verkoper terugbetaald worden op de dag van de ondertekening van de authentieke akte van verkoop * ten belope van een bedrag van maximaal *€.

Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de vaste datum van de eigendomsoverdracht ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

Hieruit volgt dat, niettegenstaande artikel 577-11/1 van het Burgerlijk Wetboek, de verkoper ermee instemt dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de achterstallen op de lasten gedekt door dit voorrecht, welk bedrag hem door de syndicus werd betekend, tenzij hij over een attest van de syndicus beschikt waarin staat dat ingevolge de betaling van dit bedrag door de uittredende mede-eigenaar, deze niets meer verschuldigd is aan vereniging van mede-eigenaars.

Indien, overeenkomstig artikel 577/11 § 2, de syndicus de instrumenterende notaris geen antwoord geeft, dan stemt de verkoper ermee in om in zijn kantoor een bedrag te blokkeren gelijk aan twee jaar gewone en buitengewone lasten vermeerderd met twintig procent en dit zolang de notaris niet over vernoemd attest zal beschikken. De verkoper zal er zijn persoonlijke zaak van maken om dit attest te bekomen.

Volmacht – conform artikel 577-4§ 1/1 BW

De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om, tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen, wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of in het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, dragen de kosten voor deze wijziging.

Deze partijen zenden per aangetekend schrijven aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin het adres van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk is vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen die twee maanden na de ontvangst van deze brief verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende brief aan de betrokken notaris en in rechte treden.

Hoger vermelde partijen geven hiertoe onherroepelijk volmacht aan:

- 1) Mevrouw MILDE Carla, medewerkster van minuuthoudende notaris en haar voldoende bekend,
- 2) Mevrouw VAN EDOM Ilse, medewerkster van minuuthoudende notaris en haar voldoende bekend,

- 3) of een andere medewerker van het kantoor van de instrumenterende notaris Eline Goovaerts te Mechelen,
Allen woonstkiezende te Mechelen, Frederik de Merodestraat 99 en met mogelijkheid tot indeplaatsstelling.

3. facultatieve BEPALINGEN (te schrappen indien niet van toepassing)

ARTIKEL 16. CLAUSULE VAN OPSCHORTENDE VOORWAARDE

Deze overeenkomst wordt wel / niet gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een lening/kredietopening van EUR tegen het gebruikelijke marktpercentage.

Indien de opschortende voorwaarde niet kan worden vervuld, verbindt de koper er zich toe binnen een termijn van 21 dagen te rekenen vanaf de dagtekening van de overeenkomst per aangetekend schrijven (postdatum geldt als bewijs) melding te maken van het niet kunnen vervullen van de opschortende voorwaarde, zo niet wordt de verkoop als definitief beschouwd en zal de onderhavige overeenkomst overgemaakt worden aan de aangestelde notarissen, teneinde de notariële akte te verlijden. Indien de koper geen hypothecaire lening verkrijgt, zal hij in voormeld schrijven het bewijs moeten voorleggen van minstens twee financiële instellingen dat geen hypothecaire lening kan worden verkregen.

De koper zal er zich van weerhouden met een derde een overeenkomst te sluiten waarin met deze derde wordt overeengekomen dat de opschortende voorwaarde niet werd vervuld zodat er geen verkoop tot stand is gekomen en elke partij zijn vrijheid bekommt.

Opgemaakt in exemplaren [*zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang*] te op ledere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De verkoper

De koper

ONDERHANDSE VERKOOPSOVEREENKOMST
(Woningbouwwet – voltooiingswaarborg 100%)

HOLMES

WONING:

AUTOSTAANPLAATS:

Tussen de ondergetekenden:

Stad Mechelen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gemeenteraad, zitting houdende in het Stadhuis te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, en voor wie optreden mevrouw Blavier Fabienne, voorzitter gemeenteraad, en de heer Erik Laga, algemeen directeur,

Hierna genoemd "de grondeigenaar"

Tijdelijke handelsvennootschap "THV Edgar Tinel Bouw", met maatschappelijke zetel te 2800 Mechelen, Boerenkrijgstraat 133, bestaande uit en voor wie hier optreedt en bedingt:

a) de naamloze vennootschap "Willemen Construct" met maatschappelijke zetel te 2800 Mechelen, Boerenkrijgstraat 133, ingeschreven in het rechtspersonen register onder het nummer 0859.869.762, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ir. Johan Willemen, Gedelegeerd- Bestuurder.

b) de naamloze vennootschap "Democo" met maatschappelijke zetel te 3500 Hasselt, Herkenrodesingel 4b, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0440.712.867 hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door, NV Democo Group, Gedelegeerd-Bestuurder, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Philip Demot en BVBA Fbconstruct, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Frederik Bijmens.

Hierna genoemd "de bouwheer"

Hierna samen genoemd "de verkoper",

En

Na(a)m(en):

Rijksregisternummer(s):

ID-kaart nummer(s):

Geboortedatum en plaats:

Burg. staat:

Adres:

PC + gemeente:

Tel / GSM:

E-mail:

Al de rechten en plichten, die uit deze overeenkomst voortvloeien, verbinden hoofdelijk en ondeelbaar de koper, zijn erfgenamen en rechtverkrijgenden.

Hierna samen genoemd "de koper"

Voorafgaandelijke uiteenzetting

De stad Mechelen is eigenaar van het hierna beschreven onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

STAD MECHELEN - Eerste afdeling:

Een gedeelte van het perceel grond, gelegen te Edgar Tinellaan 4 en 6 en te Kattenbleekstraat, Mechelen, gekadastraerd volgens titel onder Sectie B, nummers 11K, 11E, 5/F/deel, 6/H en 21/T2, en volgens recent kadastraal uittreksel onder Sectie B, nummers 11SP0000 (voorheen deel van nummer 11LP0000), 11MP0000, 11RP0000 (voorheen deel van nummer 11EP0001), deel van 5HP0000 en 21T2P0000, zoals dit perceel grond (in zijn geheel) wordt aangeduid als Lot A (en afgebakend in blauwe kleur) op het splitsingsplan (plan van afbakening) dat als bijlage gehecht is gebleven aan de splitsingsakte verleden door

notarissen Eline Goovaerts te Mechelen en Adrienne Spaepen te Mechelen op 21 oktober 2016, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op 3 november daarna onder formaliteit 56-T-03/11/2016-18088, met een oppervlakte, volgens opmeting van drieëntachtig are drieënzeventig centiare negentig decimilliare (83 a 73 ca 90 da), aan welke lot (in zijn geheel) het perceelsidentificatienummer 584AP0000 werd voorbehouden, met name:

- het gedeelte van voormeld Lot A dat is aangeduid als Lot (en afgebakend in kleur) op het verkavelingsplan (plan van afbakening), opgemaakt door landmeter-expert Geomodus CVBA, met maatschappelijke zetel te Van Vaerenberghstraat 61, 2600 Berchem-Antwerpen, vertegenwoordigd door de heer Emiel Van Vaerenbergh, landmeter-expert (LAN 040184), hetwelk het voorwerp uitmaakt van een verkavelingsvergunning, afgeleverd door de Stad Mechelen op 14 juli 2017 (dossiernummer 2017V005), en hetwelk als bijlage is gehecht aan de verkavelingsakte, verleden door notarissen Eline Goovaerts te Mechelen en Adrienne Spaepen te Mechelen op 13.09.2018, ter overschrijving aangeboden op het kantoor rechtszekerheid te Mechelen.

Voormeld lot ... is kadastraal gekend onder het voorbehouden perceelsidentificatienummer B894..... en heeft een oppervlakte, volgens opmeting door voornoemde landmeter-expert, van

Voormeld verkavelingsplan (plan van afbakening) werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentienummer "12025-10322" en comparanten verklaren dat voormeld verkavelingsplan sindsdien niet meer gewijzigd werd.

De bouwheer heeft het voornemen om het project "Tinel - Fase II", en meer bepaald de woning "HOLMES" op het hierboven beschreven perceel grond (lot) te realiseren, hierna "het project" genoemd, op basis van een opstalrecht dat haar door de grondeigenaar werd toegekend krachtens opstalakte verleden voor notaris Eline Goovaerts op 14 juli 2018 en overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 9 februari 2018 onder referentie "dossiernummer: 2017/0690.

De verkavelingsakte waarvan voorschreven lot deel uitmaakt werd verleden voor voormelde notarissen Eline Goovaerts en Adrienne Spaepen op 13 september 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Mechelen onder referte 56-T-26/09/2018-14197.

Overeenkomst

Tussen de verkoper en de koper is het volgende overeengekomen:

De verkoper verklaart bij deze te verkopen aan de koper die aanvaardt:

1. BESCHRIJVING VAN HET GOED

Deze overeenkomst heeft betrekking op de hierna beschreven onroerende goederen:

a) In het 'PROJECT TINEL - Fase II': Een perceel bouwgrond met op te richten nieuwbouwwoning van het type HOLMES, gelegen te 2800 Mechelen, nabij de Edgar Tinellaan, de Van Busleydenstraat, de Jodenstraat en de Kattenbleekstraat, aan een nieuw ontworpen straat genaamd Gendarmenhof, gekend volgens titel sectie B, nummer 11SP0000, 11MP0000, 11RP0000, 5HP0000 en 21T2P0000, onder grotere oppervlakte, thans hebbende als gereserveerd perceelsidentificatienummer, met een oppervlakte volgens nagamelde meting van omvattende:

Gelijkvloers:

Eerste verdieping:

Zijnde "lot" van de goedgekeurde verkaveling (ref. nr. 2017 V005 d.d. 14.07.2017).

Zoals dit goed tevens omschreven staat in de verkavelingsakte verleden voor notaris Eline GOOVAERTS te Mechelen en Adrienne SPAEPEN te Mechelen op 13 september 2018, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Mechelen onder formaliteit 56-T-26/09/2018-14197

Zoals verder omschreven wordt op het verkoopplan, het verkooplastenboek en de statuten (zie bijlage bij onderhavige overeenkomst).

b) STAD MECHELEN - Eerste afdeling:

In het Onroerend Complex genaamd "PROJECT TINEL - FASE I", in oprichting, gelegen op een gedeelte van de percelen grond, gelegen te Edgard Tinellaan 6, gekadastraerd volgens titel onder Sectie B, nummers 11/L/P0000 en 11/E/P0001, met een oppervlakte volgens titel van tweeënzeventig are nul centiare (72a00ca) respectievelijk zeven are zestig centiare (7a60ca) en volgens recent kadastraal uittreksel van drieënzeventig are zesentachtig centiare (63a86ca) respectievelijk zeven are zestig centiare (7a60ca), en meer bepaald het gedeelte van voormelde percelen dat in de splitsingsakte verleden op 21 oktober 2016 voor notarissen Eline Goovaerts en Adrienne Spaepen beschreven wordt als Lot B, met een oppervlakte volgens meting door nagenoemde landmeter-expert van 21 are 51 centiare, zoals in rode kleur aan geduid en afgebakend op het splitsingsplan (plan van afbakening) dat op datum van 15 januari 2016 door Geomodus CVBA, met maatschappelijke zetel te Van Vaerenberghstraat 61, 2600 Berchem-Antwerpen, vertegenwoordigd door de heer Emiel Van Vaerenbergh, landmeter-expert (LAN 040184) werd op gemaakt en dat als bijlage bij voormelde splitsingsakte aangehecht werd.

Zoals voormeld splitsingsplan (plan van afbakening) werd neergelegd en geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentienummer 12025/10236 en, zoals door de Grondeigenaar verklaard, sindsdien niet meer gewijzigd werd, en zoals dit Lot B een nieuw te creëren kadastraal perceel uitmaakt, waarvoor de volgende perceelsidentificatie werd voorbehouden: Sectie B, nummer 584/B/P0000: in het deelgebouw "LOT ONDERGRONDSE PARKING" in het project "Tinel - Fase I":

De autostaanplaats/garagebox genummerdgelegen in de ondergrondse verdieping, niveau 2, omvattende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: de open parkeerplaats zelf/de gesloten garagebox zelf;
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelheid: /tienduizendsten (...../10.000sten) in de Algemene gemeenschappelijke delen van het Onroerend Complex waarvan de grond en /tweeduizendtweehonderdzesenzeestigsten (...../2.267sten) in de Particulier gemeenschappelijke delen van het deelgebouw "LOT ONDERGRONDSE PARKING".

Zoals verder omschreven wordt op het verkoopplan en in de statuten (zie bijlage bij onderhavige overeenkomst).

Hierna tevens "het goed" genoemd, ook al gaat het om meerdere afzonderlijke onroerende goederen.

2. STATUUTAKTEN

Zoals deze goederen gedetailleerd omschreven zijn in:

- De Hoofdstatuutakte van het project "Tinel - Fase I";
- De Particuliere Statuutakte van het "LOT ONDERGRONDSE PARKING";

Beiden verleden voor Meester Eline Goovaerts, te Mechelen, en Meester Adrienne Spaepen, te Mechelen, op 21 oktober 2016.

- De verkavelingsakte van de loten 11 tot en met 21 van het project "Tinel – Fase II", verleden voor Meester Eline Goovaerts, te Mechelen, en Meester Adrienne Spaepen, te Mechelen, op 13 september 2018.

Het verkochte goed is onderworpen aan alle lasten en voorwaarden vermeld in voormelde statuutakten en de daarbij aansluitende reglementen van mede-eigendom.

De comparanten verklaren zich te zullen gedragen naar alle rechten en verplichtingen daarin bedongen. In alle akten met betrekking tot de overdracht of aanwijzing van eigendom of genot omtrent het bij deze verkochte goed, met inbegrip van de huurovereenkomsten, moet uitdrukkelijk worden vermeld dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van voormelde statuutakten grondig kennen en dat zij zich ertoe verbinden die na te leven, evenals de regelmatig genomen of nog te nemen beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De koper verklaart een kopie van deze statuutakten en verkavelingsakte ten minste vijftien (15) dagen vóór heden te hebben ontvangen.

3. VOOR VRIJ EN ONBELAST

De goederen worden verkocht voor vrij van hypotheken, voorrechten en schulden, alsook voor vrij van om het even welke bezwarende in - of overschrijvingen.

4. AFWERKING

Behoudens de autostaanplaats, welke reeds voorlopig werd opgeleverd op 6 december 2018 en welke bijgevolg wordt verkocht in de staat waarin deze zich op heden bevindt, worden de goederen verkocht in hun toekomstige staat van afwerking overeenkomstig hetgeen vermeld staat in de voormelde statuutakten, plannen en bestekken, verkooplastenboek, en eventuele andere overeenkomsten tussen partijen rechtstreeks afgesloten. Kleine verschillen in min of meer die worden vastgesteld na de afwerking en bij de voorlopige oplevering, zal de koper moeten gedogen. In geen geval kan de koper zich op onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen, noch om de ontbinding van de onderhavige overeenkomst te eisen. Bij eventuele tegenspraak tussen de goedgekeurde bouwplannen en de eventuele uitvoeringsplannen hebben de uitvoeringsplannen voorrang.

Bij eventuele tegenspraak tussen de bouwplannen en het verkooplastenboek, heeft het verkooplastenboek voorrang. Bij eventuele tegenspraak tussen onderhavige overeenkomst en het verkooplastenboek, heeft onderhavige overeenkomst voorrang.

De goederen worden verkocht met alle rechten en voordelen eraan verbonden in hun voormelde toekomstige staat van afwerking (met uitzondering van hetgeen voormeld voor wat betreft de autostaanplaats), en wat betreft de grond en ondergrond, zonder enige waarborg voor de gesteldheid ervan, noch voor de zichtbare of verborgen gebreken en in het bijzonder deze voortspruitende uit artikel 1641 en volgende van het burgerlijk wetboek.

5. BOUWVOORSCHRIFTEN

Het gebouw zal worden opgericht volgens de bouwvoorschriften en de hierboven vermelde stedenbouwkundige vergunning. De bouwheer mag tijdens de constructie de plannen wijzigen. Indien dergelijke wijzigingen vergunningsplichtig zijn, mag de bouwheer deze wijzigingen slechts uitvoeren mits het bekomen van de daartoe vereiste (wijzigende) vergunning(en). De wijzigingen dienen te gebeuren volgens de regels van de kunst en met behoud van de kwaliteit. Hij heeft onder andere het recht het plan van de ondergrond te wijzigen indien moest blijken dat het oorspronkelijk plan omwille van de aard van de ondergrond niet uitvoerbaar is. Hij mag de aangeduide materialen wijzigen op voorwaarde dat de kwaliteit van het gebouw niet wordt aangetast en de algemene zaak niet stoort. De koper verklaart dat hij kennis heeft genomen van de voorwaarden vermeld in de stedenbouwkundige vergunning.

6. MIN-OF MEERWERKEN (AANGAANDE DE WONING)

Alle werken die op verzoek van de koper niet worden uitgevoerd, zullen op het credit van zijn rekening komen volgens de waarde bepaald door de verkoper. Indien de koper sommige werken aan de overeenkomst onttrekt, heeft de bouwheer het recht op de vergoeding van de ervoor gedane uitgaven en de gedeerde winst, die forfaitair vastgesteld wordt op 30% van de waarde van de werken.

Daarentegen zullen alle bijkomende werken die op zijn verzoek worden uitgevoerd, hem supplementair worden

aangerekend conform de bepalingen van het verkooplastenboek (toegevoegd in bijlage). Indien de koper wijzigingen wenst aan de oorspronkelijke plannen, ofwel andere materialen verlangt dan deze beschreven in de bestekken, zal hij deze veranderingen tijdig aan de verkoper vragen, opdat het vastgestelde tijdschema niet wordt verstoord. De verkoper behoudt zich het recht bepaalde wijzigingen te weigeren of deze slechts te aanvaarden mits wijziging van de prijs en de leveringstermijn. Indien de verkoper oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, zal hij aan de koper een kostprijsberekening voorleggen. De koper zal dit zoveel eerder als de vooruitgang van de werken vereist "voor akkoord" ondertekenen en aan de bouwheer teruggeven. De opleveringsdatum zal worden verlengd voor de uitvoering van deze bijkomende werken. Meerwerken en wijzigingen zullen slechts uitgevoerd worden mits het voorafgaandelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer, omtrent het voorwerp van de wijziging, de kosten, de termijn van afwerking en de betalingsmodaliteiten. De in de beschrijving opgenomen posten inzake keuken, bevoering, muurtegels, sanitaire toestellen,... dienen besteld te worden bij de door de bouwheer aan te duiden leveranciers. Indien de koper zijn definitieve keuze betreffende de materialen niet tijdig doorgeeft aan de verkoper, zal de bouwheer overgaan tot de plaatsing van de basismaterialen en zelf kunnen overgaan tot de keuze van de materialen.

7. LEVERINGSTERMIJN

De leveringstermijn, die loopt totdat de woning voorlopig kan worden opgeleverd, zal ten laatste aanvangen op De werken zullen in totaal werkbare werkdagen mogen belopen.

Worden niet als werkdagen beschouwd: de zaterdagen, de zon- en wettelijke feestdagen, de betaalde vakantie- en compensatiedagen en de dagen, waarop het werken wegens het slechte weer of de gevolgen ervan gedurende minstens vier uur onmogelijk is. Het betreft hier de door het KMI erkende weerverletdagen. Indien de werken geheel of gedeeltelijk onderbroken of opgeschort worden ten gevolge van een onvoorziene gebeurtenis of een geval van overmacht, zoals slechte weersomstandigheden, rellen, staking, lock-out, verlet door archeologisch onderzoek, aanslagen, door de overheid, politie of rechtbank opgelegde werkonderbrekingen en in het algemeen elke andere factor waarop de verkoper geen invloed heeft (dit is een niet-limitatieve opsomming), die de aannemers in de onmogelijkheid stellen binnen de voorziene termijn af te werken, wordt de voormelde vooropgesteld termijn van rechtswege en zonder schadevergoeding verlengd met het aantal verloren dagen en/of dagen nodig voor het hervatten van de werken.

Bij vertraging van de uitvoering of oplevering te wijten aan een fout van de bouwheer, moet deze aan de koper ten titel van schadevergoeding en met uitsluiting van enige andere schadevergoeding, een dagvergoeding betalen die overeenkomt met de huurwaarde per dag. De jaarlijkse huurwaarde wordt forfaitair vastgesteld op drie procent (3%) van de koopprijs (prijs grond excl. registratierechten + constructie excl. BTW) de schadevergoeding is slechts verschuldigd vanaf het verstrijken van de eerste maand na de ingebrekestelling van de bouwheer door de koper bij aangetekend schrijven. De uitnodiging om tot voorlopige oplevering over te gaan, doet de schadevergoeding stoppen.

8. OPLEVERING

a. Voorlopige oplevering

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken, moeten de werken aan de bij deze verkochte woning in hun geheel beëindigd zijn, (onafgezien van kleine onvolmaaktheden uit te voeren tijdens de duur van de waarborgtermijn), en moet het goed voldoende en normaal bewoonbaar zijn en in die staat zijn dat het gebruikt kan worden overeenkomstig zijn bestemming.

De bouwheer nodigt de koper uit om over te gaan tot de voorlopige oplevering bij middel van een aangetekend schrijven, waarbij hij de koper verzoekt hiertoe over te gaan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen volgend op de datum van de verzending van zijn vraag.

De werken worden verondersteld in staat van voorlopige oplevering te zijn - tot bewijs van het tegendeel - op de datum van de voltooiing die de bouwheer aanduidt in zijn verzoek tot oplevering.

De voorlopige oplevering brengt de goedkeuring en aanvaarding mee, door de koper, van de werken die hem worden afgeleverd en sluit elk verhaal uit van zijnerwege wegens zichtbare gebreken, op voorwaarde nochtans dat de staat van de bouwwerken niet verslechtert tijdens de periode van de waarborg.

De tienjarige aansprakelijkheid begint te lopen vanaf de datum van de voorlopige oplevering van de privatieve delen.

De voorlopige oplevering van het verkochte goed gebeurt tegensprekelijk tussen koper en verkoper, of hun vertegenwoordigers. Het proces-verbaal van de voorlopige oplevering wordt opgesteld door de verkoper of zijn aangestelde, in twee exemplaren en ondertekend door beide partijen. Dit Proces-verbaal vormt het bewijs van de oplevering. Kleine nog uit te voeren (herstellings)werken die worden vastgesteld, worden in voorkomend geval geacteerd bij het opstellen van het proces-verbaal van de voorlopige oplevering. Deze voorlopige oplevering zal aanzien worden als aangenomen op deze datum, niettegenstaande het voorbehoud over de uitvoering van deze kleine werken.

De voorlopige oplevering maakt, samen met het geacteerde voorbehoud, eveneens onmiddellijk de volledige laatste schijf eisbaar.

De gebeurlijke weigering door de koper om tot de voorlopige oplevering over te gaan moet bij een met redenen omkleed aangetekend schrijven gericht worden aan de bouwheer vóór het verstrijken van de termijn van vijftien dagen volgend op de toezending door deze laatste van het verzoek tot oplevering.

De gebeurlijke weigering door de koper om de voorlopige oplevering te aanvaarden, moet bij een met redenen omkleed aangetekend schrijven gericht worden aan de bouwheer binnen de acht kalenderdagen volgend op de datum van de voorlopige oplevering.

Indien de gemotiveerde weigering om over te gaan tot de voorlopige oplevering van de privatieve delen, of om de oplevering te aanvaarden aan de bouwheer betekend werd, kan deze :

- hetzij de redenen tot weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen na te zijn overgegaan tot de gewenste herstellingswerken;

- hetzij in der minne, of desnoods voor de Rechtbank, de aanstelling van een deskundige vragen, gelast met de opdracht na te gaan of er al dan niet redenen voorhanden zijn om de oplevering te weigeren en de eventuele kosten van de herstellingswerken te bepalen.

Ingeval de koper het goed voor de voorlopige oplevering bewoont of in gebruik neemt, wordt hij - behoudens tegenbewijs - geacht stilzweigend de voorlopige oplevering te hebben aanvaard: de ingebruikname geldt als voorlopige oplevering.

Wordt beschouwd als ingebruikname: de koper die in de private delen werken (onder meer decoratiewerken) laat uitvoeren door vaklui andere dan deze gekozen door de verkoper of zonder zijn uitdrukkelijk akkoord. Indien de koper geen gevolg geeft aan de schriftelijke uitnodiging van de bouwheer om over te gaan tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, zal de bouwheer hem bij deurwaardersexploot aanmanen. De koper zal geacht worden de voorlopige oplevering zonder opmerkingen te hebben aanvaard indien hij nalaat binnen de vijftien kalenderdagen volgend op deze aanmaning te verschijnen op de datum vermeld in dit exploot. De koper zal de kosten voor deze betekening dragen.

Bij wederverkoop zal de nieuwe koper in de rechten en plichten gesteld zijn van de huidige koper met betrekking tot de voorlopige oplevering (modaliteiten, gevolgen, termijnen,...)

Overhandiging van de sleutels: Ingeval van (uitdrukkelijke of stilzweigende) aanvaarding van de voorlopige oplevering, doch slechts indien de koper alle aangeboden facturen voor de uitgevoerde werken aan de verkoper heeft voldaan en de toegekende bankgarantie is vrijgegeven, overhandigt de bouwheer hen de sleutels, en bekomt de koper het genot en het vrij gebruik van de goederen. De verkoper is niet verplicht de sleutels te overhandigen voordat de koper de volledige prijs heeft voldaan, met inbegrip van de herzieningen, de eventuele bijkomende meerwerken, de kosten van de aansluitingen en de taksen. De onafgewerkte kleinere werken en de vastgestelde onvolkomenheden die te herstellen zijn tijdens de garantieperiode kunnen niet worden ingeroepen om inhoudingen op de aankoop prijs te rechtvaardigen of om de bankgarantie niet vrij te geven. Alle kosten voor de bankgarantie zijn exclusief ten laste van de koper als deze weigert de bankgarantie vrij te geven bij de voorlopige oplevering. Elke vertraging in de levering die het gevolg is van een niet-betaling is exclusief ten laste van de koper. In dat geval kan de koper geen aanspraak maken op de schadevergoeding die verschuldigd is ingeval van laattijdige levering noch op eender welke andere schadevergoeding.

b. Definitieve oplevering

De definitieve oplevering heeft plaats ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering.

De oplevering en de procedure verlopen mutatis mutandis op de wijze, vermeld voor de voorlopige oplevering.

De vaststelling dat de koper na aanmaning bij gerechtsdeurwaardersexploot niet op de vastgestelde datum is komen opdagen om bij de definitieve oplevering aanwezig te zijn, wordt beschouwd als stilzweigende aanvaarding van definitieve oplevering, met ontlasting van de bouwheer inzake zijn contractuele verplichtingen. Bij wederverkoop, zal de nieuwe koper in de rechten en plichten gesteld zijn van de huidige koper met betrekking tot de definitieve oplevering (modaliteiten, gevolgen, termijnen, ...)

c. Verplichtingen tijdens de duur van de waarborg - begin tienjarige aansprakelijkheid

Gedurende de duur van de waarborg die verloopt tussen de voorlopige oplevering en de eindoplevering is de bouwheer ertoe gehouden, behoudens het op punt stellen van de opmerkingen gemaakt tijdens de voorlopige oplevering, zonder afbreuk te doen aan de voorschriften van de artikelen 1792 en 2270 BW, op eigen risico en kosten (en ondanks zijn eventueel verhaal tegen zijn onderaannemers of andere co-contractanten die de koper niet kent) het nodige te doen om de verborgen gebreken die in deze periode aan het licht komen te herstellen, en dit voor het verstrijken van de duur van de waarborg en voor zover hij er schriftelijk van werd verwittigd. De koper is verplicht, bij de vaststelling van dergelijk gebrek, de bouwheer tijdig, dit is binnen de maand en voor het einde van de periode van één jaar die begint bij voorlopige oplevering, per aangetekende brief in te lichten.

Uiteraard kan de grondeigenaar in geen enkel opzicht aansprakelijk gesteld worden inzake de constructies. Zijn echter niet begrepen in deze verplichting tot waarborg, de werken van normaal onderhoud, noch deze die het gevolg zijn van misbruik, onhandigheid, een toevallig gebeuren, een diefstal of poging tot diefstal, een abnormaal gebruik of een gebrek aan onderhoud, van toeval of overmacht.

De tienjarige aansprakelijkheid voorzien in de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

Er is bepaald dat de uitrustingen zoals verwarming, loodgieterij, ramen, liften, ... zoals gebruikelijk gegarandeerd worden door de installateurs. De verkoper geeft geen garanties die verder gaan dan de garanties van de leverancier of de aannemer. De garanties zijn uitsluitend beperkt tot het zo snel mogelijk vervangen of herstellen van de defecte stukken, zonder enige schadeloosstelling.

De verkoper subrogeert de kopers expliciet in alle rechten die hij kan hebben ten opzichte van de architect, de aannemer, en zijn onderaannemers, voor het geval dat zijn rechten en garanties verder zouden gaan dan de verbintenissen die hij zelf zou zijn aangegaan ten opzichte van de kopers uit hoofde van de verkoopovereenkomsten. De kopers zien anderzijds af van elk verhaal tegen de verkoper uit hoofde van het algemene ontwerp van het gebouw en de plannen die uitdrukkelijk onder de missie van de architect en de ingenieur vallen.

9. EIGENDOM - GENOT - GEBRUIK - BELASTINGEN

De koper verkrijgt het genot en het vrije gebruik van de autostaanplaats vanaf het verlijden van de akte en van de woning vanaf de voorlopige oplevering, door werkelijke inbezitname, volledige betaling van de overeengekomen prijs, na vrijgave van de borg en door overhandiging van de sleutels.

De eigendomsoverdracht van de grond en de bestaande opstallen van verkoper naar de koper gebeurt vanaf de ondertekening van onderhavige overeenkomst. De eigendomsoverdracht van de op te richten gebouwen geschiedt naarmate de bouwstoffen in het gebouw worden verwerkt.

Het risico voor de beschadiging of het teloorgaan gaat slechts op de koper over bij de voorlopige oplevering.

Voor wat betreft de autostaanplaats is de bouwheer ertoe gehouden om het complex waarvan het goed deel uitmaakt te verzekeren tegen brand en andere risico's tot op de datum van de eerste algemene vergadering van de hoofdvereniging van mede-eigenaars. Nadien zal de verzekering van het complex (en de diverse deelgebouwen) geschieden overeenkomstig de bepalingen van de statuten. De koper zal vanaf zijn ingentreding zijn aandeel in de verzekeringspremie (verschuldigd onder de collectieve verzekeringspolis) dragen, desgevallend berekend pro rata temporis. De koper is verplicht aan te sluiten bij de blokpolis.

Voor wat betreft de woning is de bouwheer verplicht zich te verzekeren tegen het risico van de beschadiging of het teloorgaan van de goederen tot aan de voorlopige oplevering. De overdracht van het risico met betrekking tot de woning zal gebeuren bij de voorlopige oplevering ervan. Tot aan de dag van de voorlopige oplevering zal het goed dan ook door de verkoper verzekerd worden. De koper zal het goed op eigen kosten en risico dienen te verzekeren vanaf de voorlopige oplevering.

De koper betaalt de belastingen en taksen alsook eventueel zijn aandeel in de algemeen en particulier gemeenschappelijke lasten vanaf het verlijden van de akte voor wat betreft de autostaanplaats en vanaf de voorlopige oplevering voor wat betreft de woning.

De koper is er zich van bewust dat de constructie van het gebouw deel uitmaakt van de volledige ontwikkeling van de site Tinel. De werkzaamheden op de site kunnen ten gevolge van deze uitvoeringen tot aan de volledige realisatie van het project enige hinder met zich mee brengen. Deze hinder is tijdelijk. De koper aanvaardt dat uit hoofde hiervan geen claims t.o.v. de verkoper, de aannemer, of derden zullen ingesteld worden. De verkoper zal er alles aan doen om de hinder zoveel mogelijk te beperken.

10. OPPERVLAKTE

Het verschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte van de grond, al overtrof het ook één/twintigste blijft ten voordele of ten nadele van de koper die uit dien hoofde geen verhaal zal hebben tegen de verkoper.

11. ERFDIENSTBAARHEDEN – LASTEN EN TAKSEN

De onroerende goederen worden overgedragen met al hun actieve en passieve, voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, voortdurende en niet- voortdurende erfdienstbaarheden. De koper moet alle belastingen en taksen dragen die de goederen bezwaren of kunnen bezwaren alsmede zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom vanaf het verlijden van de akte voor wat betreft de autostaanplaats en vanaf de voorlopige oplevering voor wat betreft de woning. De verkopende partij verwijst dienaangaande naar voormelde basisakten.

FIETSENSTALLINGEN OP LOT 19:

De verkoper verklaart dat voorschreven Lot ... bevoordeld is met een erfdienstbaarheid van toegang tot en gebruik van de fietsenstallingen op Lot 19, zoals aangeduid op hogervermeld verkavelingsplan (als 'lijdend' erf), en ten voordele van (onder meer) Lot ... (als 'heersend' erf)

De grondeigenaar heeft, in zijn hoedanigheid van huidig eigenaar van zowel de hierna vermelde 'heersende erven' als het hierna vermelde 'lijdend erf', krachtens de Opstalakte een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van toegang en gebruik gevestigd ten voordele van (onder meer) Lot ..., als 'heersend erf' en ten laste van Lot 19, zoals aangeduid op voormeld verkavelingsplan, als het 'lijdend erf';

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd met het oog op het gebruik, door alle eigenaars, mede-eigenaars, bewoners of gebruikers van (onder meer) de woning die op Lot ... gerealiseerd zal worden, van de fietsenstallingen die op voormeld Lot 19 gerealiseerd zullen worden;

Deze erfdienstbaarheid werd gevestigd onder de voorwaarde en last dat alle kosten en uitgaven, in de meest ruime zin, met betrekking tot het (periodiek) onderhoud, de herstelling en desgevallend, de vernieuwing van deze fietsenstallingen (inclusief alle technische en andere aanhorigheden daarvan) ten laste zijn van de eigenaars van de Loten 12 tot en met 18 en van de mede-eigenaars van de Loten 20 en 21 (zoals al deze Loten beschreven staan in voormelde verkavelingsakte), ieder voor een gelijk deel.

12. INDEPLAATSSTELLING

De koper wordt in alle rechten en verplichtingen gesteld die de verkoper ten opzichte van de architect en de aannemers heeft. Deze indeplaatsstelling doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor de verkoper om, in geval van klacht tegen hem, zich te verhalen op de waarborg van de architect en de aannemer, noch aan de mogelijkheid voor de koper om zich dienaangaande te richten tegen de bouwheer (overeenkomstig de bepalingen van artikel 6 van de Wet Breyne).

13. VOLMACHTEN

De koper geeft uitdrukkelijk volmacht aan de verkoper om in zijn plaats alle wijzigingen aan te brengen aan de statuuatkten in de meest uitgebreide zin, alle wijzigende en verbeterende akten aan de statuuatkten te ondertekenen en om de nodige en nuttige erfdiensbaarheden te vestigen. Door middel van deze volmacht zal evenwel in geen geval mogen geraakt worden aan de reeds verkochte privatieven, noch aan het aandeel van de respectieve privatieve kavels in de algemeen / particulier gemeenschappelijke delen van het complex / de desbetreffende deelgebouwen, noch aan de proportionele bijdrage van de respectieve privatieve kavels in de algemeen / particulier gemeenschappelijke lasten.

De koper geeft als voorwaarde van de verkoop uitdrukkelijk volmacht aan de verkoper om voor zijn rekening de individuele aansluitingen op de nutsvoorzieningen met de betrokken instanties te regelen.

14. INFORMATIE INZAKE DE MEDE-EIGENDOM (autostaanplaats)

De koper zal de gewone en buitengewone (algemeen en particulier gemeenschappelijke) kosten moeten dragen vanaf zijn ingenottreding. Voor het lot "ondergrondse parking" bestaat reeds een VME, werd er als syndicus aangeduid HEVO te Mechelen en werd er reeds een bijdrage gestort in het waarborgfonds. De koper draagt bij in dit fonds en verklaart de brief van Hevo van 20 juni 2018 te hebben ontvangen, met vermelding van de bijdrage in het waarborgfonds.

De koper verklaart de informatie, voorgeschreven door artikel 577-11, §1, van het Burgerlijk Wetboek, op heden ontvangen te hebben van de verkoper.

Gelet op het feit dat de Vereniging der Mede-eigenaars zeer recent werd opgericht is de thans beschikbare informatie afgeleverd. De koper verklaart een kopie daarvan ontvangen te hebben.

15. NOTARISKEUZE

De partijen, die ervan in kennis werden gebracht dat zij ieder het recht hebben hun eigen notaris te kiezen en dit zonder verhoging van de kosten, voor zover zij deze keuze hebben meegedeeld binnen de acht kalenderdagen te rekenen vanaf heden, hebben voor het opstellen der authentieke akte als notaris aangesteld:

-notaris te aangesteld door de koper.
-notaris Eline Goovaerts te Mechelen, aangesteld door de verkoper-bouwheer en notaris Adrienne Spaepen te Mechelen, aangesteld door de verkoper-grondeigenaar.

De partijen verbinden zich voor de notaris te verschijnen voor het ondertekenen der authentieke akte op de datum vastgesteld op voorstel van de instrumenterende notaris en uiterlijk binnen de 4 maanden nadat de laatste van de in deze overeenkomst vermelde opschortende voorwaarden vervuld zijn.

16. KOSTEN

Alle kosten, rechten en erelonen van de akte van verkoop, de registratierechten, de belasting op de toegevoegde waarde, de bouwttaks, de deelname in de kosten van meting en statutenakte, alle keurings- en aansluitingskosten der nutsvoorzieningen en riolering en de coördinatiekost van de aannemer die nodig zijn om deze aansluitingen te realiseren, zijn ten laste van de koper.

17. GEEN HERZIENING VAN DE PRIJS

De hierna vermelde koopprijs (exclusief BTW, registratierechten, notarijskosten en aansluitings- en indienststellingskosten van alle nutsvoorzieningen) is niet vatbaar voor herziening.

18. PRIJS

Onderhavige verkoop is gesloten mits de prijs van €.....(excl. RR en BTW):

Deze prijs wordt als volgt samengesteld:

- voor het grondaandeel van de woning:.....euro, exclusief RR
- voor het grondaandeel autostaanplaats/garagebox:..... euro, exclusief RR
- voor de constructie van de woning:.....euro, exclusief BTW
- voor de constructie autostaanplaats/garagebox:..... euro, exclusief BTW
- voor de infrastructuur: prijs is inbegrepen in de koopprijs van de constructies, exclusief BTW

In die prijzen zijn niet inbegrepen:

- de BTW (op de constructiewaarde);
- de registratierechten (op de grondwaarde);
- de aansluitings- en indienststellingskosten voor alle nutsvoorzieningen. Een voorschot op de prijs van deze kosten ten bedrage van duizend zeventienhonderd euro (€1.700,00 excl. BTW) per aangekochte unit (woning + autostaanplaats = 1 unit) zal hiervoor aangerekend worden als provisie en is betaalbaar op het moment van het verlijden van de authentieke akte.

Voormelde prijs is te betalen als volgt:

- euro (5% van de totale prijs) als waarborg, betaalbaar op rekeningnummer BE35 0010 6009 7337 van notaris Eline Goovaerts en dit binnen een termijn van 5 werkdagen vanaf heden, met vermelding van 'Aankoop woning # + parking # + naam', en dit ten titel van goede uitvoering van de plichten.

Bij gebrek aan betaling van dit bedrag van 5% van de totale prijs binnen de 5 werkdagen vanaf heden, zal van rechtswege door het louter overschrijden van gemelde termijn en zonder dat daartoe een ingebrekestelling nodig is een schadevergoeding verschuldigd zijn van 7% (zeven procent) te berekenen op het bedrag dat binnen de 5 werkdagen diende te worden betaald.

- bij het verlijden van de authentieke akte:
 - de volledige grondwaarde of euro, onder aftrek van de reeds betaalde waarborg;
 - de registratierechten op de grondwaarde;
 - de kosten, rechten en erelonen van de verkoopakte;
 - de deelname in de kosten van meting, splitsing- en statutenakte;
 - een provisie voor de kosten van aansluiting en indienststelling van alle nutsvoorzieningen ten bedrage van €1.700,00 excl. BTW;
 - de waarde van de op dat ogenblik reeds opgerichte delen van het gebouw overeenkomstig het hierna vermelde betalingschema, te verhogen met de BTW. Deze betaling kan slechts plaatsvinden indien een erkend architect zijn goedkeuring heeft gegeven. Een kopie van deze goedkeuring zal aan de authentieke akte gehecht blijven, voor wat betreft de schijven waarvoor betaling gevraagd wordt bij de authentieke akte;
 - het saldo van de constructiewaarde van de autostaanplaats, te verhogen met de BTW.
- Naarmate de werken aan de woning vorderen:

Verfinrichting	10%
Na voltooiing grondwerken	10%
Na plaatsing vloerplaat gelijkvloers	15%
Na plaatsing vloerplaat 1e verdieping	15%
Na plaatsing vloerplaat 2e verdieping	15%
Na onderdakstelling	10%
Na glasdicht stellen	10%
Na plaatsing elektrische en sanitaire leidingen en harde bevoering	10%
Bij voorlopige oplevering	5%
Totaal	100%

De koper verbindt zich en zijn erfgenamen en rechthebbenden ertoe op solidaire en ondeelbare wijze het saldo van de globale koopprijs, te verhogen met de erop verschuldigde BTW te betalen naargelang van de vordering van de werken en volgens het hiervoor bepaalde betalingschema.

Eventuele meerwerken worden gevorderd 50% bij bestelling en 50% bij voorlopige oplevering.

De hiervoor bepaalde betalingschijven kunnen elkaar overlappen, alsook kan de rangorde wisselen, in functie van de vordering der werken.

De koper betaalt de facturen binnen de vijftien dagen na hun ontvangst; de betalingen moeten gebeuren op rekeningnummer van de verkoper.

Het goede verloop van de werken kan slechts worden gewaarborgd als de verkoper op stipte wijze de hem verschuldigde bedragen ontvangt. Daarom mag de koper onder geen enkel voorwendsel, een vervallen betaling inhouden, tenzij de verkoper zijn verplichtingen niet nakomt. Hij moet in ieder geval de betaling verrichten op de voorziene datum, maar het staat hem vrij, indien hij dit nuttig acht, zijn eventuele rechten schriftelijk voor te behouden.

Conform de antiwitwaswet verklaart de koper dat de prijs zal betaald worden:

- # de garantie vanuit bankrekening nr.
- # deels/geheel vanuit bankrekening nr.
- # deels/geheel door middel van een hypothecair krediet.

Laattijdige betaling

Indien de koper niet tijdig betaald heeft, is hij van rechtswege en zonder aanmaning een verwijlinterest verschuldigd op de opeisbare som vanaf de vervaldatum tot de effectieve betalingsdatum van zeven procent 's jaars. Deze interesten zijn betaalbaar en opeisbaar, zonder afbreuk te doen aan de opeisbaarheid van het hoofdbedrag en aanhorigheden.

Bovendien is de bouwheer in dat geval gerechtigd de werken stil te leggen of te vertragen en alle nuttige beschermende maatregelen te nemen op kosten van de koper tot de volledige betaling der vervallen facturen en dit zonder afbreuk te doen aan om het even welk recht, middel of vordering.

De materiële kosten voor stillegging, bewarende maatregelen en heropstarten van de werken worden forfaitair begroot op 2.450,00 EURO, dit onverminderd het recht van de bouwheer om de werkelijke kosten te bewijzen en te vorderen. Uiteraard zal de in deze overeenkomst vastgestelde uitvoeringstermijn hierdoor geschorst worden zonder enige vergoeding voor de koper. Indien de koper niet betaalt binnen dertig dagen na de ontvangst van de factuur, heeft de verkoper tevens het recht om de koper in betaling te dagvaarden of de ontbinding van de overeenkomst te vragen te zijnen laste, met schadevergoeding. De vergoeding voor gederfde winst wordt forfaitair geschat op 10% van de nog niet betaalde en nog niet aangerekende facturatieschijven.

Bovendien heeft de verkoper, ingeval van wanbetaling door de koper(s), en na vestiging van een hypotheek op het bij deze verkochte goed, betekening (door een gerechtsdeurwaarder) van een bevel tot betalen en van een beslagexploot, het recht om het bij deze verkochte goed (openbaar) te laten herverkopen overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 1560 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek (inzake beslag op onroerend goed), en dit zonder afbreuk te doen aan de vordering tot ontbinding of de persoonlijke vordering.

Inpandgeving schuldvordering - Aanvaarding

In het kader van de voltooiingswaarborg en de voorfinanciering van dit project zal de bouwheer haar vorderingen op de koper(s) in pand gegeven aan een bank.

De koper verklaart uitdrukkelijk overeenkomstig artikel 2075 van het Burgerlijk Wetboek kennis te hebben van voormelde verpanding en verbindt zich er toe om de verschuldigde prijs voor de constructies (of de nog verschuldigde schijven daarvan) rechtstreeks en uitsluitend over te maken aan deze bank. De verkoper verbindt zich er toe uiterlijk bij authentieke akte alle nodige bijkomende gegevens in dat verband bekend te maken.

19. OVERHEIDSTEGEMOETKOMINGEN

De verkoper vestigt er de aandacht van de koper op dat het Vlaams Gewest overheidstegemoetkomsten verstrekt voor de aankoop van appartementen/woningen.

De koper moet zelf nagaan of hij in aanmerking komt voor deze tegemoetkomsten en hij moet ze desgevallend zelf aanvragen, zonder tussenkomst van de verkoper (www.premiezoekers.be).

20. VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING (VCRO)

De verkoper verklaart dat het goed wel gelegen is in een stad die beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

In toepassing van artikel 5.2.1 VCRO verklaart de verkoper dat, zoals blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels de dato **/**/2020 (..... - lot Holmes) en **/**/2020 (11N - lot ondergrondse parking):

- voor de hierboven beschreven percelen, en onverminderd de stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen opgenomen in de afgeleverde vergunningenregisters daterend van voor de hierna vermelde stedenbouwkundige vergunningen, de volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:
 - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 09.02.2018 voor bouwen woningen en appartementen (Tinelsite Fase II);
 - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 25.09.2015 voor bouwen appartementen en woningen;
 - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 18.05.2012 voor aanleg tijdelijke parking;
 - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 10.04.2015 voor wijzigen functie en verbouwen pand;
 - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 14.12.1982 voor plaatsen publiciteitsbord;
 - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 12.03.1996 voor opnieuw openmaken dichtgemetste poortopening en plaatsen metalenpoort in straatmuur;
 - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 09.11.1999 voor restauratie klooster en bouwen kantoren;
 - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 27.03.2003 voor aanpassen dak met dakuitbouw achtergevel;
 - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 14.10.1983 voor slopen bijgebouwen Lobbe-kazerne;
 - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 28.11.1984 voor heraanleg binnenterrein Lobbekazerne;
 - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 17.09.1985 voor afbraak bijgebouwen en muren kazerne;
 - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 02.10.2015 voor bouwen hoogspanningscabine;
 - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 16.06.2017 voor gevelwerken en aanleggen parking;
 - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 30.03.2004 voor plaatsen van een bureelcontainer;
 - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 14.10.1987 voor bouwen toren voor telecommunicatieverbindingen;
 - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 02.12.1986 voor bouwen wachtlokaal;
 - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 25.11.2003 voor plaatsen drie dubbele hondenkenels;
 - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 22.09.2004 voor plaatsen prefab-hondenkenels (6 honden);
 - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 13.09.2001 voor aanbrengen van 3 antennes en 4 schotelantennes;
 - de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 27.10.1998 voor bouwen van een metalen carport;
- het perceel gelegen is in het origineel bij KB goedgekeurd gewestplan Mechelen met als bestemming: woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

- het perceel niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.
- er op het hierboven beschreven perceel geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- er voor hierboven beschreven perceel de volgende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is: vergunning afgeleverd op 14.07.2017 voor verkavelen grond.
- er voor het perceel geen melding wordt gemaakt van het feit of het al dan niet in een gebied ligt dat is aangeduid als watergevoelig openruimtegebied.
- het hierboven beschreven perceel niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De verkoper verwijst uitdrukkelijk naar artikel 4.2.1 VCRO dat aangeeft voor welke werken een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist is. Het uitvoeren van deze werken zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning kan leiden tot strafrechtelijke sancties en herstelmaatregelen. De verkoper verklaart voor alle vergunningsplichtige werken die hij gebeurlijk heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren aan het hierbij verkochte goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen. Hij verklaart bovendien, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van voor hij eigenaar was.

21. DIVERSE WETGEVINGEN.

Overeenkomstig artikel 129 § 1 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart de verkoper dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming noch in een recent overstroomd gebied en overeenkomstig het decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid verklaart de verkoper dat het goed niet gelegen is:

- in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel wettelijk of conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een recht van wederinkoop, met uitzondering van een voorkooprecht ten gunste van De Vlaamse Waterweg NV.

Wat betreft het voorkooprecht ten gunste van De Vlaamse Waterweg NV wordt door de instrumenterende notaris verwezen naar de beslissing van [de raad van bestuur / het directiecomité van] voornoemde voorkoopgerechtigde, waarbij deze als algemeen principe heeft aangenomen en vooropgesteld dat zij haar voorkooprecht niet zal uitoefenen ingeval van verkopen van wooneigenheden en/of parkeerplaatsen die deel uitmaken van en onderworpen zijn aan een regime van gedwongen mede-eigendom en onverdeeltheid (zoals beheerst door de artikelen 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek). Gelet op het voorgaande, zullen de navolgende verkopen van privative delen in het Onroerend Complex derhalve niet onderworpen zijn aan het voorkooprecht van De Vlaamse Waterweg NV.

Indien alsnog zou blijken dat enig voorkooprecht van toepassing is, geschiedt deze verkoop onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van hun voorkooprecht door de instanties in wiens hoofde dit voorkooprecht werd gecreëerd.

22. BODEMSANERING

Wat betreft het perceel sectie B, nummer 11N (voorheen 584/B en nog eerder 11/L):

a) De Grondeigenaar verklaart dat het perceel gekadastreerd onder Sectie B, nummer 11NP0000 (voorheen 584/B en nog eerder 11/L), een risicoground is, met name een grond waarop een inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet (zijnde de lijst opgenomen in Bijlage 1 bij het VLAREBO).

De instrumenterende notaris bevestigt dat uit het stedenbouwkundig uittreksel met betrekking tot voormeld perceel ontvangen van de Stad Mechelen blijkt dat op het goed volgende activiteit werd uitgeoefend of volgende inrichting gevestigd was, zoals opgenomen op de lijst in Bijlage 1 bij het VLAREBO: opslag van 22.000 liter stookolie, benzine en dieseltank met pomp.

De Grondeigenaar verklaart dat volgende bodemonderzoeken met betrekking tot dit perceel werden uitgevoerd:

- een oriënterend bodemonderzoek op 31 augustus 2004;
- een oriënterend bodemonderzoek op 5 oktober 2007;
- een oriënterend bodemonderzoek op 26 mei 2009;
- een oriënterend bodemonderzoek op 18 januari 2018;

en dat telkens een verslag van deze onderzoeken aan de OVAM werd meegedeeld.

Aangezien uit voormelde bodemonderzoeken en het register van verontreinigde gronden niet gebleken is dat de bodemsaneringsnormen zijn overschreden dan wel, bij gebrek aan dergelijke normen, de historische bodemverontreiniging geen ernstige bedreiging vormt, dienen er geen verdere maatregelen krachtens het Bodemdecreet genomen te worden.

De Grondeigenaar verklaart dat er sinds de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek geen risico-inrichting meer op dit perceel gevestigd was of enige risico-activiteit op dit perceel werd uitgeoefend.

Aangezien de bestemming van dit perceel conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek niet in die zin gewijzigd werd dat een bestemmingstype met een lagere

saneringsnorm van toepassing is, diende er voorafgaandelijk dezer (met het oog op de verrichtingen vervat in onderhavige akte) overeenkomstig artikel 64, van het VLAREBO geen nieuw oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

b) De Grondeigenaar verklaart dat de koper vóór het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 3 december 2018 met betrekking tot voormeld perceel gekadastraerd onder Sectie B, nummer 11N waarvan de inhoud luidt als volgt:

"Perceel gekadastraerd onder Sectie B, nummer 11NP0000

"1 Kadastrale gegevens

Datum toestand op: 01.01.2018
Afdeling: 12025 MECHELEN 1 AFD
Straat + nr.: EDGARD TINELL
Sectie: B

Nummer: 0011/00N000

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 geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 18.01.2018.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Extra informatie

DATUM: 31.08.2004

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Rapport M240767, Oriënterend Bodemonderzoek Federale Politie Mechelen, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen.

AUTEUR: Greet Ceulemans

DATUM: 05.10.2007

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Rapport M277186, Oriënterend bodemonderzoek, Regie der Gebouwen, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen.

AUTEUR: Greet Ceulemans, Milieu-Advies bvba

DATUM: 26.05.2009

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Rijkswachtkazerne, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen (Rapport M297117)

AUTEUR: Greet Ceulemans Milieu-Advies bvba

DATUM: 18.01.2018

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek in het kader van strategie 5A: Terrein voormalige Rijkswachtkazerne, Edgard Tinellaan 6, 2800 Mechelen

AUTEUR: Greet Ceulemans Milieu-Advies bvba

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, 03.12.2018"

Wat betreft het perceel sectie B, nummer

#

23. ONROEREND ERFGOED

De Grondeigenaar verklaart, hetgeen tevens blijkt uit de digitale databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed, dat het hierboven vermelde onroerend goed werd opgenomen in:

- de vastgestelde inventaris archeologische zones: historische stadskern van Mechelen;
- de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: Rijkswachtkazerne.

De koper verklaart op de hoogte te zijn van de rechtsgevolgen verbonden aan de opname in voormelde

inventaris en verklaart in dat verband kennis te hebben van Hoofdstuk 4 van het Decreet betreffende het Onroerend Erfgoed van 12 juli 2013.

24. POSTINTERVENTIEDOSSIER

De bouwheer verklaart dat voor het hoger beschreven eigendom een postinterventiedossier wordt opgesteld. Hij verklaart evenwel dat dit dossier nog verder moet worden bijgewerkt tijdens de verdere uitvoering van de werken en dus nog niet aan de koper kan worden overgedragen. Uiterlijk bij de voorlopige oplevering zal het postinterventiedossier overhandigd worden aan de koper.

Voor staanplaatsen is er echter geen individueel dossier opgemaakt. Het postinterventiedossier met betrekking tot de gemeenschappelijke delen zal bewaard worden door de syndicus.

25. ALGEMEEN REGLEMENT OP DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES

Overeenkomstig het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties zal de bouwheer aan de koper bij de voorlopige oplevering een exemplaar van het controleverslag overhandigen. Het zal deel uitmaken van het postinterventiedossier hetwelk wordt overhandigd bij de voorlopige oplevering.

26. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verkoper verbindt zich er toe het energieprestatiecertificaat te overhandigen aan de koper ten laatste 6 maanden na de voorlopige oplevering.

27. VERBOD HYPOTHEEKSTELLING - VERVREEMDING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een uitgifte van de authentieke koopakte.

De verkoper behoudt zich nochtans het recht voor krachtens de authentieke koopakte inschrijving te nemen die slechts op haar datum rang zal nemen.

Voor de voorlopige oplevering en zolang de totale prijs, kosten en lasten niet betaald zijn, zal de koper het gekochte goed niet mogen vervreemden of in hypotheek geven zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de verkoper, behoudens voor een krediet aangegaan tot verkrijging van dit goed.

Indien de koper voorschreven goederen wenst te hypotheekeren, dient de kredietinstelling er zich toe te verbinden de gelden van de lening bij voorrang aan te wenden tot de betaling van het saldo van de koopsom, de kosten en de lasten.

Deze bepalingen gelden als essentiële voorwaarden van de verkoop, en bij niet-naleving ervan door de koper, zal de promotor de ontbinding van de verkoop kunnen vorderen, onverminderd zijn recht om de uitvoering te vorderen, samen met de schadevergoeding en de intresten.

De koper verbindt zich er uitdrukkelijk toe deze overeenkomst en vooral deze clause mee te delen aan zijn bankier in geval van een financiering.

De promotor verbindt zich ertoe, in geval van wanbetaling, de instrumenterende notaris onmiddellijk daarvan schriftelijk in kennis te stellen.

28. VOLTOOIINGSWAARBORG IN HET KADER VAN DE WET BREYNE

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 12 van de wet van 9 juli 1971 gewijzigd door de wet van 3 mei 1993, en van artikel 4 van het K.B. van 21 oktober 1971 gewijzigd door het K.B. van 21 september 1993 houdende de uitvoering ervan, verklaart de bouwheer een hoofdelijke borgstelling van 100% van de prijs van het gebouw te stellen.

Hij zal uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte aan de koper (en aan de notaris) een afschrift overmaken van een bewijs van voormelde zekerheidsstelling, afgeleverd en ondertekend door een kredietinstelling (als bedoeld in de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen), een hypotheekonderneming (als bedoeld in de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet) of een verzekeringsonderneming (die voldoet, naar gelang van het geval, aan de voorschriften van de artikelen 3 en 64 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen).

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

Voormelde borgtocht wordt bij de voorlopige oplevering vrijgemaakt door opheffing te verlenen van de waarborg.

29. WONINGBOUWWET

DE KOPER HEEFT HET RECHT DE NIETIGHEID IN TE ROEPEN VAN DE OVEREENKOMST OF VAN HET BEDING, DAT STRIJDIG IS MET DE BEPALINGEN VAN OF KRACHTENS DE ARTIKELS 7 EN 12 VAN DE WET VAN 9 JULI 1971, ZOALS GEWIJZIGD DOOR DE WET VAN 3 MEI 1993, WELKE HIERNA VOLLEDIG ZIJN OPGENOMEN.

De artikelen 7 en 12 van de Woningbouwwet luiden als volgt:

Artikel 7

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

- a) de identiteit van de eigenaar van de grond en van de bestaande opstallen vermelden;*
- b) de datum van uitgifte van de bouwvergunning en de voorwaarden van die vergunning vermelden, of de overeenkomst omtrent de opschortende voorwaarde van het bekomen van een bouwvergunning; in dit laatste geval dient de aanvrager van de bouwvergunning zich ertoe te verbinden zijn medecontractant in het bezit te stellen van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze vergunningen van de voorwaarden ervan, binnen de maand na de ontvangst van kennisgeving van de beslissing nopens de bouw aanvraag;*
- b.bis) vermelden of de koper of opdrachtgever de overeenkomst al dan niet afhankelijk maakt van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering vooreen minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden; deze opschortende voorwaarde kan nooit langer geïden dan drie maanden, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de overeenkomst;*
- c) de nauwkeurige beschrijving inhouden van de privative 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 afgevoerd. 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 het bezit van de partijen zijn;*
- e) de totale prijs van het huis of van het appartement of, in het desbetreffende geval, de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding alsmede de wijze van betaling opgeven; vermelden dat de prijs kan worden herzien; Deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid;*
- e.bis) het bestaan vermelden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting en als bijlage van de overeenkomst de desbetreffende basisvoorwaarden meedelen;*
- f) de aanvangsdatum van de werken, de uitvoerings- of leveringstermijn en de schadevergoedingen wegens vertraging in de uitvoering of levering vermelden; deze vergoedingen moeten minstens met een normale huurprijs van het afgewerkte goed waarop de overeenkomst betrekking heeft, overeenstemmen;*
- g) de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt;*
- h) de erkenning van partijen bevatten dat zij sedert vijftien dagen kennis hebben van de in dit artikel vermelde gegevens en stukken. De Koning kan de minimumvoorwaarden bepalen waaraan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden. De overeenkomst vermeldt in ieder geval in een afzonderlijk lid, in andere en vette lettertekens, dat de koper of opdrachtgever het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de wet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12, waarvan de tekst integraal in de overeenkomst moet worden opgenomen.*

Artikel 12

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

Wanneer de verkoper of de aannemer aan de eisen van de wet van twintig maart negentienhonderd eenennegentig, zoals bepaald in voorgaande alinea, niet voldoet, is hij ertoe gehouden te waarborgen hetzij de voltooiing van het huis of van het appartement, of in het desbetreffende geval, van de verbouwing of 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. Deze hebben op die waarborg een voorrecht, dat rang neemt onmiddellijk na het voorrecht voorzien in artikel 27, 5e van de Hypotheekwet."

De koper verklaart dat hij kennis heeft van de gegevens en stukken vermeld in artikel 7 van de Woningbouwwet.

Hij verklaart door de bouwheer in het bezit te zijn gesteld van de nauwkeurige plannen en de bestekken van de werken ondertekend door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect, alsook van een kopie van de in authentieke vorm opgemaakte statutenakte met reglement van mede-eigendom. Alsook wat betreft de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting, vermeld op www.premiezoeker.be. De partijen bevestigen dat zij reeds vijftien dagen kennis hebben van onderhavige overeenkomst en de bijlagen.

30. FISCALE VERKLARINGEN.

Deze verkoop heeft betrekking op nieuw opgerichte gebouwen, nog niet in gebruik genomen. De bouwheer vraagt daarom de vrijstelling van het evenredige registratierecht op de constructieprijs, conform art 159-8° Registratiewetboek; hij is BTW-plichtige en de venale grondwaarde werd hiervoor aangegeven.

Aangezien de verkoper van de grondaandelen niet dezelfde is als deze van de constructies, geschiedt deze verkoop wat betreft de constructies onder de BTW en wat betreft de grondaandelen onder het registratierecht.

Alle veranderingen in het thans in voege zijnde tarief voor de BTW, hetzij verhoging, hetzij verlaging en alle tegemoetkomingen van overheidswege ondervorm van toelage, teruggave of anderszins zijn uitsluitend in voor- of nadeel van de koper.

31. OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN FINANCIERING

De koper verklaart deze overeenkomst wel/niet afhankelijk te stellen van het bekomen van een financiering.

32. SANCTIES

In geval van niet naleving door één der partijen van de bij deze aangegane verbintenissen en na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, welk zonder gevolg is gebleven gedurende 14 dagen, mag de andere partij :

- ofwel de verkoop als nietig aanzien en zonder gevolg. In dit geval zal een som gelijk aan 10 % van de verkoopprijs verschuldigd zijn door de in gebreke gebleven partij ten titel van de schadevergoeding.
- ofwel de gedwongen tenuitvoerlegging van onderhavige contract.

Indien de ondertekening van de akte niet tijdig kan doorgaan door de fout van één van de partijen, zal de in gebreke blijvende partij van rechtswege en zonder ingebrekestelling, aan de andere partij een intrest van tien procent (10%) verschuldigd zijn, berekend op de verkoopprijs.

33. HOOFDELIJKHEID - WOONSTKEUZE

Indien meerdere personen optreden als koper, zijn deze personen hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot alle verbintenissen van de koper, aangegaan door deze overeenkomst.

In die gevallen doen alle personen, aangeduid als koper, woonstkeuze op het adres van de persoon die eerst genoemd wordt als koper in deze overeenkomst.

34. BEVOEGDHEID

Elk geschil in verband met de interpretatie, geldigheid of de uitvoering van deze overeenkomst behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbanken te Mechelen. Het Belgische recht is van toepassing.

35. WIJZIGINGEN AAN DEZE OVEREENKOMST.

Deze overeenkomst omvat een algehele regeling van de contractuele verhoudingen tussen partijen. Eventuele wijzigingen of toevoegingen worden nooit vermoed en kunnen nooit stilzwijgend tot stand komen: zij dienen steeds schriftelijk en uitdrukkelijk te gebeuren.

BIJLAGEN:

- Basisakten
- Verkoopplan
- Verkooplastenboek

Opgesteld te in drievoud op, waarvan elk der partijen verklaart een exemplaar ontvangen te hebben.

Overzichtstabel : project Tinel : fase 2 – Mechelen – Quotiteiten/grondaandeel

Residentie Holmes

		bruto-opp	grondwaarde
F 0.1	woning	141,33	35 244,73
F 0.2	woning	139,03	34 657,07
F 0.3	woning	139,03	34 657,07
F 0.4	woning	139,03	34 649,40
F 0.5	woning	141,33	35 426,14
	kribbe	149,01	59 778,51
			234 412,92