

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 24 januari 2017 - Openbare zitting

Aanwezig: Rita Van den Bossche, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus,
Koen Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Bart De Nijn, Ali Salmi, Magda Van Loon, Catherine
François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi,
Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van
den Brande, Farid Bennasser, Melikan Kucam, Martine De
Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Klaartje
Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Wesley
Doms, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Bert
Delanoeijs, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

14. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring verkoopsovereenkomst met opschortende voorwaarden aan Lidl Belgium inzake 'De Mand', gelegen Leuvensesteenweg 464 te Muizen.

De beslissing wordt genomen met 29 stemmen voor (Rita Van den Bossche, Bart Somers, Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus, Koen Anciaux, Frank Nobels, Bart De Nijn, Magda Van Loon, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Patrick Princen, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Wesley Doms, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye) en 9 stemmen tegen (Ali Salmi, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Tine Van den Brande, Farid Bennasser, Johan De Vleeshouwer, Bert Delanoeijs).

Motivering

Voorgeschiedenis

- 15.01.2013: stad koopt eigendom 'De Mand', Leuvensesteenweg 464 te Muizen met het oog op de verwezenlijking van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Spreeuwenhoek-Venne en meer bepaald de realisatie van een toegangsweg naar het achterliggend woongebied
- Najaar 2015: afbraak van het gedeelte van voormeld eigendom dat noodzakelijk is voor de realisatie van deze toegangsweg
- Bouwcommissie 04.12.2015: bespreking van het aangepast voorstel met betrekking tot de realisatie van deze toegangsweg
- 12.01.2016: vraag van de heer Stijn Dits, expansiemanager Lidl, naar de op te volgen procedure bij mogelijke aankoop van het resterend gedeelte van voormeld eigendom 'De Mand'
- 12.02.2016: het college besluit principiële akkoord te gaan tot verkoop uit de hand aan een retail-vestiging van het resterend gedeelte van het vroeger eigendom 'De Mand' gelegen Leuvensesteenweg 464 te Muizen
- 24.02.2016: ontvangst van schattingsverslag en opmetingsverslag van Landmeter & Expertisekantoor @Topo
- 25.03.2016: college besluit over te gaan tot een verkoop uit de hand aan retail "Lidl" van het resterend gedeelte van het vroeger eigendom 'De Mand' gelegen Leuvensesteenweg 464 te Muizen en stelt de verkoopprijs vast op € 220.000,- (schattingprijs) + 10%
- 26.05.2016: mail van de heer Stijn Dits, expansiemanager Lidl met de vraag tot mogelijk koopoptie met opschortende voorwaarden
- 28.10.2016: overleg met de heer Stijn Dits, expansiemanager Lidl om de mogelijke koop 'De Mand' verder te bespreken
- 22.11.2016: mail van de heer Stijn Dits met aangepaste koopoptie met opschortende voorwaarden

- 6.01.2017 punt 21: college gaat akkoord om bij niet-lichting van de koopovereenkomst de vergoeding te verlagen tot 5% van de optieprijs. Het college verwijst de koopoptie met opschortende voorwaarden aan retail Lidl door naar de gemeenteraad.

Feiten en context

Op 15 januari 2013 kocht de stad het eigendom 'De Mand' gelegen Leuvensesteenweg 464 te Muizen voor de totale prijs van € 393.000, alle vergoedingen inbegrepen.

De aankoop van dit pand geschiedde voor openbaar nut met het oog op de verwezenlijking van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Spreeuwenhoek-Venne en meer bepaald de realisatie van een toegangsweg naar het achterliggend woongebied.

In het najaar van 2015 werd een deel (niet vergund magazijn) van het eigendom 'De Mand' afgebroken met het oog op de realisatie van deze toegangsweg. Bijgevolg kan het resterend gedeelte van het eigendom 'De Mand' (het vroegere winkel/woongedeelte) opnieuw verkocht worden.

Op 25 maart 2016 legde het college de verkoopprijs vast op € 242.000 voor het pand 'De Mand'. Lidl wenst een koopoptie af te sluiten met opschortende voorwaarden.

Juridische grond

- Artikel 43§2,12° Gemeentedecreet: de gemeenteraad is bevoegd voor het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen, behoudens voor zover de verrichting nominatief in het vastgesteld budget is opgenomen.
- Omzendbrief BB 210/02 van 12.02.2010: procedure bij vervreemding van onroerende goederen door gemeenten. Onderhandse verkoop kan enkel om redenen van algemeen belang waarbij de overdracht wordt gemotiveerd door een pertinente en afdoende motivering. Bovendien moet deze beslissing voldoende gepubliceerd worden.

Argumentatie

Lidl heeft de intentie om een nieuwe vestiging te realiseren op de site 'Alstom/Rateau'. Zij hebben hier reeds een socio-economische vergunning voor aangevraagd. Deze werd op 18 maart 2016 aan het college voorgelegd. Hiervoor wensen zij het resterend gedeelte van 'De Mand' aan te kopen. Eveneens hebben zij de intentie om de aanpalende woningen (nr. 466 t.e.m. 472) aan te kopen met het oog op afbraak.

Door de aankoop van dit resterend gedeelte van het gebouw kan de site verder ontwikkeld worden en kan er een optimale ontsluiting gecreëerd worden.

In zijn vergadering van 1 juli 2016 keurde het college de volgende opschortende voorwaarden goed:

- De uitvoering, op kosten van de Koper, van een bodemonderzoek en de vaststelling door de bodemdeskundige dat de bij deze verkochte gronden niet dermate verontreinigd zijn dat de achtergrondwaarden voor grond en/of grondwater, vastgelegd in het Vlaams Reglement betreffende Bodemsanering, overschreden worden. Dit onderzoek wordt uitgevoerd uiterlijk 6 weken na de ondertekening van deze overeenkomst. Bij vaststelling van overschrijding van de achtergrondwaarden, beschikt de Verkoper over 30 dagen na de kennisgeving van dat gegeven om het terrein op zijn kosten te laten saneren. Bij gebrek aan sanering of ontoereikende sanering, is de Koper gerechtigd om af te zien van de uitvoering van de koopovereenkomst, zonder dat hij hiervoor enige vergoeding of betaling verschuldigd is.
- Dat een stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd door de Verkoper. De Koper zal de nodige formaliteiten vervullen om de vergunning aan te vragen binnen de 12 maanden na ondertekening van deze overeenkomst.
- De afgifte, door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM), van de bodemattesten voor de bij deze verkochte kadastrale percelen, conform de voorschriften van de Bodemsaneringsdecreet, op aanvraag en kosten van de Verkoper.
- Dat uit het opmetingsplan, op te maken door de Koper, blijkt dat er geen afwijking bestaat van meer dan 10% in min tussen de oppervlakte van het Goed vermeld in deze overeenkomst en de oppervlakte van het goed bepaald in het opmetingsplan.
- Dat uit een bodemonderzoek blijkt, dat het terrein geschikt is om er een gebouw op te richten aan normale kostprijs.

- Het verwerven door de Koper van volgende naburige percelen van het Goed die noodzakelijk zijn om het geplande Lidl-project, evenals de uitbating ervan, te kunnen realiseren (Mechelen, 9^{de} afdeling, sectie D, nummers 107t/deel, 93V3,93Y3, 93W3 en 93E4). De naburige percelen worden als "verworven" beschouwd na het verlijden van de authentieke akte van verkoop tussen de eigenaars van de naburige percelen en de Koper. De hierboven vermelde opschortende voorwaarden dienen vervuld te worden binnen een termijn van 18 maanden, te rekenen vanaf ondertekening van onderhavige overeenkomst. Bij niet-vervulling van één van de bovengenoemde opschortende voorwaarden zal enkel de Koper, in wiens uitsluitend voordeel de opschortende voorwaarden zijn gestipuleerd, ten allen tijde de mogelijkheid hebben zijn volledige vrijheid te hernemen.

De Koper heeft evenwel steeds het recht om te verzaken aan de opschortende voorwaarden en hij kan beslissen om toch te kopen, ook als deze voorwaarden niet vervuld worden. Indien de optie niet wordt gelicht door de Koper binnen een termijn van 18 maanden, zal er 10% verschuldigd zijn van de optieprijs.

Tijdens de onderhandelingen voor de opmaak van de koopovereenkomst opperde Lidl dat 10% van de optieprijs bij het niet lichten van de overeenkomst een hoge vergoeding is.

Lidl stelt voor om dit te verlagen tot 5% van de optieprijs. In zijn vergadering van 6 januari 2017 gaf het college zijn akkoord om bij niet-lichting van de koopovereenkomst de vergoeding te verlagen tot 5% van de optieprijs.

Met de andere opschortende voorwaarden in de koopovereenkomst gaat Lidl akkoord.

Financiële gevolgen

De opbrengst van deze verkoop bedraagt € 242.000.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de verkoopsovereenkomst met opschortende voorwaarden aan retail Lidl' inzake 'De Mand', gelegen Leuvensesteenweg 464 te Muizen. .
(bijlage)

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Rita Van den Bossche

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 26 januari 2017

Rita Van den Bossche
voorzitter

VERKOOPOVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden :

1. Stad Mechelen met maatschappelijke zetel te Grote Markt 21, 2800 Mechelen, en hier vertegenwoordigd door de heer Bart Somers, burgemeester en de heer Erik Laga, stadssecretaris, handelend in uitvoering van de beslissing van het college van 6 januari 2017 en onder voorbehoud van goedkeuring in de gemeenteraad van

hierna "de Verkoper" genoemd,

en :

2. de vennootschap naar Duits recht genoemd LIDL BELGIUM GmbH & Co.KG met maatschappelijke zetel te 74172 Neckarsulm, Stiftsbergstraße 1 (Duitsland) met bijkantoor in België te 9820 Merelbeke, Guldensporenpark 90-blok J, ingeschreven onder het ondernemingsnummer 0451 881 923; hier vertegenwoordigd door :

haar zaakvoerder-aansprakelijke vennoot, de vennootschap naar Duits recht Lidl Belgium Beteiligungs-GmbH met zetel te Neckarsulm, Stiftsbergstraße 1 (Duitsland).

Deze laatste alhier, middels volmacht dd. 11/04/2016 verleden voor het ambt van notaris Claeys Bouuaert te Gent, rechtsgeldig vertegenwoordigd door :

- de heer Boudewijn van den Brand, Gedelegeerd Bestuurder,
- de Heer Dirk Heylen, Directeur Expansie,
- en Mevrouw Eline Van Caueren, Senior Expansiemanager,

hierna "de Koper" genoemd,

wordt het volgende overeengekomen :

De Verkoper verkoopt onder de verder bedongen voorwaarden aan de Koper, die aanvaardt, hetzij geheel in eigen naam, hetzij in overdeeldheid met een nog aan te duiden derde, het hierna omschreven goed, verder ook kortweg genoemd het "Goed" :

Gemeente : Mechelen (Muizen)
Adres : Leuvensesteenweg 464
Oppervlakte : 2a91ca

Het Goed is als volgt gekadastreerd : Mechelen 9^e afdeling, Sectie D, nummer 93x3/deel

Het Goed is in rood omlijnd op bijgevoegd opmetingsplan dd. 13/02/2016, opgesteld door dhr Bruno Mertens, bvba @TOPO.

De Koper erkent het Goed bezocht te hebben en ontslaat de Verkoper van een nauwkeurige omschrijving ervan in onderhavige overeenkomst.

De Verkoper bevestigt :

- * de enige eigenaar van het Goed te zijn of door de overige eigenaar(s) gevolmachtigd te zijn en dat dit mandaat hem de nodige bevoegdheid verleent om over het Goed te beschikken en onderhavige overeenkomst te sluiten, en aan niemand een voorkeur- of voorkooprecht toegekend te hebben, en dat het Goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeur- en/of voorkooprecht ten gunste van wie dan ook ;
- * dat hij bekwaam is om onderhavige overeenkomst te sluiten ;
- * dat hij in verband met het te verkopen Goed de nationale, regionale en lokale wetgeving en reglementering in verband met milieubescherming steeds heeft nageleefd en zal blijven naleven.
- * dat hij geen geschillen lopen heeft met burenen. Indien dit toch het geval zijn, zal hij de Koper ten allen tijde vrijwaren ;
- * dat hij aan de Koper waarborgt dat deze laatste, alsmede zijn cliënteel, te allen tijde vrije doorgang naar het te verkopen Goed zullen hebben, indien nodig middels een erfdienstbaarheid van doorgang van de openbare weg. Deze doorgang geldt zowel voor voetgangers, wagens als vrachtwagens en is niet van die aard dat zij de uitbating van het Goed op enige wijze zou kunnen beperken.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN ANDERE LASTEN

Het Goed wordt verkocht met alle lasten en erfdienstbaarheden die het ten voordele strekken of bezwaren.

Evenwel verklaart de Verkoper geen kennis te hebben van lasten en erfdienstbaarheden, van welke aard ook; inbegrepen wettelijke erfdienstbaarheden, die het Goed bezwaren; dat er in zijn eigendomstitel geen melding wordt gemaakt van dergelijke lasten en erfdienstbaarheden en dat hij er geen gevestigd noch toegestaan heeft. De Verkoper zal binnen de 6 weken kopie bezorgen aan de Koper van de eigendomsakte.

Indien zou blijken dat erfdienstbaarheden of lasten het goed bezwaren, zal enkel de Koper kunnen bepalen in hoeverre deze zowel de realisatie van het geplande Lidl-project, als de eventuele uitbreiding van het bestaande Lidl-filiaal, evenals de uitbating ervan, onmogelijk zouden maken. In voorkomend geval zal elke partij haar volledige vrijheid heropenen, zonder dat enige vergoeding of betaling verschuldigd zal zijn.

Vanaf de ondertekening van deze overeenkomst en dit tot het verlijden van de authentieke akte waarin deze verkoop zal vastgesteld worden, zal de Verkoper geen erfdienstbaarheden op het Goed toestaan zonder het specifiek, schriftelijk en

voorafgaand akkoord van de Koper, op straffe van nietigheid van de overeenkomst en betaling van een schadevergoeding aan de Koper.

De Verkoper verklaart dat het Goed bij zijn weten niet het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsprocedure, noch van een maatregel in het kader van de wetgeving inzake de bescherming van monumenten en landschappen.

De Verkoper verklaart bij zijn weten en handelend ter goeder trouw, dat het Goed, met inbegrip van de ondergrond, volledig vrij is van alle giftige en vervuilende stoffen van welke aard ook, die mogelijk gevaarlijk zijn voor zaken of personen of die op enige manier de gezondheid of het milieu kunnen aantasten en dat het Goed vrij is van niet-zichtbare ondergrondse bouwwerken.

VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

1 - EIGENDOM – GENOT

- 1.1 Onderhavige verkoop wordt afgesloten onder de opschortende voorwaarden zoals die in de onderhavige overeenkomst worden bepaald.
- 1.2 De Koper zal pas het eigendom van het Goed verwerven bij het verlijden van de authentieke akte waarin de verkoop zal worden vastgesteld.
- 1.3 De Koper zal vanaf het verlijden van de authentieke akte in het genot van het Goed treden, met dien verstande dat aan de Koper vooraf toegang zal verleend worden tot het Goed met het oog op het laten verrichten van metingen en testen.

2 - HYPOTHECAIRE SITUATIE

- 2.1 De verkoop is gedaan met de verplichting voor de Verkoper om het Goed vrij en onbelast te maken van alle hypothecaire lasten, voorrechten en schulden, alsook om het even welke andere in- of overschrijving die het zouden kunnen bezwaren.
- 2.2 Indien er hypothecaire lasten of rechtsgeldig aan de instrumenterende notaris betekende beslagen zouden bestaan voor een bedrag dat hoger is dan de verkoopprijs, dan wordt de verkoop gedaan onder de opschortende voorwaarde van het schriftelijk akkoord van de betrokken schuldeisers, uiterlijk acht dagen voor de hierna bepaalde uiterste datum voor de ondertekening van de authentieke akte, om opheffing te verlenen van hun inschrijvingen, overschrijvingen of beslagleggingen.
- 2.3 Deze voorwaarde wordt bepaald in het belang van de Koper die er zich als enige op kan beroepen.

3 - LASTEN - BELASTINGEN

Vanaf de ingenottreding van het Goed zal de Koper alle taksen, belastingen en lasten, inclusief alle gemeentetaksen, ten zijne laste nemen.

4 - STAAT VAN HET GOED

- 4.1 Het Goed wordt verkocht onder de gewone voorwaarden naar recht. Dienaangaande verklaart de Verkoper dat er bij zijn weten en handelend ter goeder trouw geen verborgen gebreken zijn.
- 4.2 Het Goed zal worden overgedragen in de staat waarin het zich op dit ogenblik bevindt. Het staat de Koper vrij op zijn kosten een tegensprekelijke plaatsbeschrijving uit te laten voeren.
- 4.3 De Verkoper verklaart dat het verkochte Goed verzekerd is tegen brand en andere gevaren en verbindt er zich toe zijn verzekeringscontract door te laten lopen tot ten minste de achtste dag na ondertekening van de authentieke akte.
- 4.4 De Verkoper verklaart dat het verkochte Goed op geen enkele wijze verhuurd of verpacht is en dat hij geen enkel recht heeft toegekend ten voordele van een derde met betrekking tot dat Goed.

5 - STEDENBOUW

In toepassing van de beschikkingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw wordt uitdrukkelijk de aandacht gevestigd op het feit dat geen enkel bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, opgericht mag worden op het hierboven beschreven Goed zolang daartoe de bouwvergunning niet is verkregen.

Stedenbouwkundige inlichtingen

In toepassing van de Vlaamse Codex van Ruimtelijke Ordening, zoals bekrachtigd bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 2009, wijst de Verkoper de Koper op volgende stedenbouwkundige informatie met betrekking tot het Goed:

De Verkoper verklaart dat bij zijn weten voor het bij deze verkochte Goed:

- a) Geen stedenbouwkundige of bouwvergunning werd afgegeven en dat zij geen verzekering kan geven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven Goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De Verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot het verkochte Goed en voor alle constructies door hem opgericht, een bouwvergunning te hebben bekomen;

- b) geen planbatenheffing verschuldigd is;
c) geen herstelmaatregelen werden opgelegd.

- Dat voor alle door hem verrichte bouw-, verbouwings- of afbraakwerkzaamheden de nodige vergunningen te hebben verkregen en deze te hebben gerespecteerd.

- De Verkoper verklaart verder dat hij geen kennis heeft gekregen dat betreffende het bij deze verkochte Goed beschermingsmaatregelen zouden zijn ontworpen of getroffen, overeenkomstig de wetgeving op de monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten, archeologisch waardevol patrimonium, duingebied of als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.
- Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het Goed zoals vermeld in het Gewestplan woonzone is;
- Dat er voor het Goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is zoals bevestigd door de bouwdienst in e-mail dd. 06 oktober 2016;
- De Verkoper verklaart eveneens dat hem tot op heden geen onteigeningsontwerp of ruilverkavelingsbericht werd betekend.
- dat het krachtens artikel 4.2.12 van de Vlaamse Codex van Ruimtelijke Ordening voor de overdracht van het Gebouw verplichte as-bult attest niet werd uitgereikt en gevalideerd.

De Verkoper vestigt vervolgens de aandacht op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat letterlijk als volgt luidt:

"Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,*
- b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,*
- c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;*

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1998 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamonttrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

- a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,*
- b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,*
- c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;*

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.”

6 - GEBRUIK

Het Goed wordt bij de ingenottreding ervan door de Koper vrij van gebruik verkocht. Vanaf deze datum zal de Koper het vrij bezit en gebruik van het Goed genieten, op straffe dat de Verkoper tot verlating van het Goed gedwongen kan worden door de uitdrijving door het ambt van de eerst aangezochte gerechtsdeurwaarder, zonodig met bijstand van de openbare macht. De kosten van deze uitdrijving zijn ten laste van de Koper, die deze kan verhalen op de uitgedreven Verkoper.

7- PRIJS

De verkoop wordt goedgekeurd en aanvaard voor de prijs van 242.000,00 EUR, betaalbaar bij het verlijden van de authentieke akte.

8 - KOSTEN

- 8.1 Bovenop de verkoopprijs zal de Koper, de registratierechten en honoraria die uit onderhavige verkoop voortvloeien, betalen.
- 8.2 De opmetingskosten worden door de Koper gedragen.

9 - NOTARIS(SEN)

- 9.1 De partijen, die volgens de regels in kennis werden gesteld van het feit dat zij elk het recht hebben hun notaris te kiezen en dit zonder bijkomende kosten, hebben voor de opstelling van de authentieke akte tot vaststelling van onderhavige verkoop aangesteld :

- de Verkoper : Notaris Eline Goovaerts te Mechelen

- de Koper : Kantoor Depuyt & Raes te Sint-Jans-Molenbeek

- 9.2 Beide partijen verbinden er zich toe voor de notaris(sen) te verschijnen voor het verlijden van de authentieke akte, dit uiterlijk binnen de 4 maanden volgend op de vervulling van alle opschortende voorwaarden voorzien in deze overeenkomst.

10 - SANCTIES

- 10.1 Indien de authentieke akte niet op de vastgelegde datum is ondertekend, kan elke partij, hetzij de uitvoering van de verkoop langs gerechtelijke weg tegen de andere partij vorderen, hetzij vijftien dagen na aanmaning, betekend per aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot, in rechte de verbreking van de verkoop vorderen.
- 10.2 De partij kan bovendien van de andere ingebreke zijnde partij de terugbetaling eisen van alle gemaakte kosten en van alle geleden schade.

11- KEUZE VAN DOMICILIE

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiest de Verkoper als domicilie :
Grote Markt 21, 2800 Mechelen

De Koper geeft als woonplaats op : c/o Lidl Belgium GmbH & Co KG,
Guldensporenpark 90 blok J, B - 9820 Merelbeke.

12 - GESCHILLENBESLECHTING

Elk geschil inzake de geldigheid, de interpretatie of de uitvoering van onderhavige overeenkomst zal beslecht worden door de bevoegde rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement waarin het goed gelegen is, zijnde arrondissement Mechelen.

13 - OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Onderhavige verkoop is onderworpen aan de vervulling van alle van de hierna volgende **opschortende voorwaarden** :

- 13.1 de uitvoering, op kosten van de Koper, van een bodemonderzoek en de vaststelling door de bodemdeskundige dat de bij deze verkochte gronden niet dermate verontreinigd zijn dat de achtergrondwaarden voor grond en/of grondwater, vastgelegd in het Vlaams Reglement betreffende bodemsanering, overschreden worden. Dit onderzoek wordt uitgevoerd uiterlijk 6 weken na de ondertekening van deze overeenkomst.

Bij vaststelling van overschrijding van de achtergrondwaarden, beschikt de Verkoper over 30 dagen na de kennisgeving van dat gegeven om te beslissen om het terrein op zijn kosten te laten saneren.

Bij gebrek aan sanering of toereikende sanering, is de Koper gerechtigd om af te zien van de uitvoering van de koopovereenkomst, zonder dat hij hiervoor enige vergoeding of betaling verschuldigd is.

13.2 Dat de nodige, definitieve uitvoerbare vergunningen, zoals daar zijn een vergunning voor afbraak, voor lichtreclame, milieu- en stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd door de Verkoper, na indiening van een vergunbare aanvraag door de Koper. De Koper zal de nodige formaliteiten vervullen om de stedenbouwkundige vergunning aan te vragen binnen de 12 maanden na ondertekening van deze overeenkomst.;

13.3. geschrapt

13.4 dat uit het opmetingsplan, op te maken door de Koper, blijkt dat er geen afwijking bestaat van meer dan 10 % in min tussen de oppervlakte van het Goed vermeld in deze overeenkomst en de oppervlakte van het goed bepaald in het opmetingsplan ;

13.5 dat uit een stabiliteitsonderzoek, uit te voeren op kosten van de Koper, blijkt, dat het terrein geschikt is om er een gebouw op te richten aan normale kostprijs.

13.6 Dat Lidl, ter realisatie van dit project, ook eigenaar wordt van het perceel:

- Gelegen te Mechelen, Leuvensesteenweg 466 ten kadaster gekend onder Mechelen, 9^e afdeling, sectie D, nr 93e4
- Gelegen te Mechelen, Leuvensesteenweg 468 ten kadaster gekend onder Mechelen, 9^e afdeling, sectie D, nr 93y3
- Gelegen te Mechelen, Leuvensesteenweg 470 ten kadaster gekend onder Mechelen, 9^e afdeling, sectie D, 93v3
- Gelegen te Mechelen, Leuvensesteenweg 472 ten kadaster gekend onder Mechelen, 9^e afdeling, sectie D, nr 93w3

14 – OPZEGRECHT

De hierboven vermelde opschortende voorwaarden dienen vervuld te worden binnen een termijn van 18 maanden, te rekenen vanaf ondertekening van onderhavige overeenkomst.

Bij niet-ervulling van één van de bovengenoemde opschortende voorwaarden zal enkel de Koper, in wiens uitsluitend voordeel de opschortende voorwaarden zijn gestipuleerd, te allen tijde de mogelijkheid hebben zijn volledige vrijheid te nemen, zonder hiervoor enige vergoeding of betaling verschuldigd te zijn met uitzondering van een vergoeding van 5% op de in artikel 7 bepaalde verkoopprijs.

De Koper heeft evenwel steeds het recht om te verzaken aan de opschortende voorwaarden en hij kan beslissen om toch te kopen, ook als deze voorwaarde(n) niet vervuld worden.

15 - VERTROUWELIJKHEID

geschrapt

16 - TITELS

De beschrijvende woorden of zinnen die boven de verschillende artikelen of paragrafen van deze overeenkomst werden ingelast, dienen uitsluitend ter verduidelijking van de tekst en beperken of bepalen op geen enkele wijze de inhoud van deze overeenkomst of van het artikel of de paragraaf waarnaar zij verwijzen.

17 - ONAFHANKELIJKHEID DER BEPALINGEN

De nietigheid of onafdwingbaarheid van een bepaling van deze overeenkomst brengt op geen enkele wijze de geldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst in het gedrang. In dergelijk geval wordt de betrokken bepaling vervangen door een werkzame, dewelke de nagestreefde doelstelling van de oorspronkelijke bepaling zo dicht mogelijk benadert. Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele in dit contract bestaande hiaten.

18 - CONCURRENTIE

geschrapt

Opgemaakt te Merelbeke op in evenveel originelen als er ondertekende partijen zijn, waarbij elke partij verklaart een exemplaar ontvangen te hebben.

Voor Lidl Belgium GmbH & Co KG

Namens Stad Mechelen

Dhr. B. van den Brand

Dhr. D. Heylen

Mevr. E. Van Cauteren

VOORONTWERP VERKOOPOVEREENKOMST