

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 26 juni 2018 - Openbare zitting

Aanwezig: Christiaan Backx, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen
Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, Catherine François, Hans
Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne
Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Farid
Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker,
Rita Van den Bossche, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon
Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt,
Kerstin Hopf, Wesley Doms, Anne Delvoye, Indrani Muyldermans,
gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris
Jan Bal, adjunct-stadssecretaris

28. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring van de overeenkomst/aktes inzake het stadsvernieuwingsproject Tinel, opgemaakt door notaris Eline Goovaerts met tussenkomst van notaris A. Spaepen.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

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 ontwerpbesluit kan u terugvinden 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.
- 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 Adjudant
 - Overzichtstabel : project Tinel : fase 1 – Mechelen – Quotiteiten/Grondaandeel
 - Verkoopovereenkomst : wooneenheid gekoppeld aan parkeerplaats
- 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
 - Verkoopovereenkomst – na de oplevering – voor de parkeerplaatsen (88)

- Maart 2018 : ontvangst van opstalakte fase 2 van notaris Eline Goovaerts.
- 24 april 2018 – punt 23 : gemeenteraad hecht zijn goedkeuring aan de opstalakte voor het project Tinel.
- Juni 2018: ontvangst op verkavelingsakte en akte residentie Baskerville van notaris Goovaerts.
- 15 juni 2018 – punt 35: college verwijst navolgende overeenkomst/aktes inzake het stadsvernieuwingsproject Tinel door naar de gemeenteraad:
 - Verkavelingsakte
 - Akte van Baskerville
 - Overzichtstabel : project Tinel : fase 2 – Mechelen – Quotiteiten/grondaandeel
 - Verkoopovereenkomst: wooneenheid in residentie Baskerville"

Feiten en context

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).

In de opstalakte wordt een gedeelte van percelen grond, waarop zich op heden een politiegebouw met aanhorigheden bevindt, gelegen Edgar Tinellaan 6 te Mechelen in opstal gegeven aan THV Edgar Tinel Bouw.

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, 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
 - 34 parkeerplaatsen voor de politie
 - 88 parkeerplaatsen voor de buurtbewoners
 - 73 parkeerplaatsen gekoppeld aan de wooneenheden
- Gebouwen:
 - Maigret: 14 appartementen + 1 commerciële ruimte
 - Adjudant: 8 eengezinswoningen
 - Poirot: 16 appartementen + 2 commerciële ruimten
 - Sjampetter: toegang ondergrondse parking + stadseigendom

De volledige grond is in opstal gegeven aan THV Edgar Tinel, vooraleer de verkoop van de 88 parkeerplaatsen aan de privé-personen/buurtbewoners kan starten (oktober 2016), dient de parking terug aangekocht te worden, alsook de 34 parkeerplaatsen voor de politie en de 124 parkeerplaatsen voor de rotatieparking en het gebouw Sjampetter met aanhorigheden.

De grondwaarde van het totale project wordt geraamd in de samenwerkingsovereenkomst op € 2.332.886 voor beide fase. Cfr. pagina 24 van de pps-overeenkomst wordt 54,66% toegekend aan de eerste fase. De totale grondwaarde voor fase 1 van het project Tinel bedraagt € 1.275.155,48. Voor fase 2 blijft er een grondwaarde van € 1 057 730.52 over. De grondwaarde van fase 2 wordt verdeeld over diverse private delen binnen dit project en dit in verhouding to hun oppervlakte/waarde.

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 erfdienstbaarheden.

Juridische grond

- Artikel 43, § 2, 12° van het Gemeentedecreet: Bevoegdheid van de gemeenteraad voor het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen.

Argumentatie

De vorige akten van fase 1 zijn opgesteld in overeenstemming met de PPS-overeenkomst Tinel. Het splitsingsplan en akte 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.

Voor de verdere ontwikkeling van fase 2 van het project Tinel, wordt lot A verdeeld in 11 loten (verkavelingsplan wordt voorgelegd):

- Lot 11: hoogspanningscabine
- Lot 12: realisatie van een kinderopvang, een kantoorruimte of een eengezinswoning (Holmes)
- Lot 13: realisatie van een kinderopvang, een kantoorruimte of een eengezinswoning (Holmes)
- Lot 14: bebouwing (Holmes)
- Lot 15: bebouwing (Holmes)
- Lot 16: bebouwing (Holmes)
- Lot 17: bebouwing (Holmes)
- Lot 18: bebouwing (Holmes)
- Lot 19: aanleg van een fietsenstalling
- Lot 20: bebouwing (Brigadier)
- Lot 21: bebouwing (Baskerville)

De verkavelingsakte (zie bijlage) is opgemaakt conform de gemaakte afspraken.

De akte residentie Baskerville (zie bijlage) regelt de rechten en de plichten van de toekomstige private eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen (doorgangen, aflopen, traphallen, ...) van dit gebouw. Met het oog op de verdeling van de gemeenschappelijke kosten in deze appartementsgebouwen wordt aan elk privaat deel binnen dit gebouw ook een aantal eenheden/quotiteiten toegekend in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en in de grond.

De verschillende privatieve delen binnen fase 2 van het project (commerciële ruimten, appartementen, eengezinswoningen) zijn opgesomd in bijgaande overzichtstabel (genaamd Project Tinel: fase 2 – Mechelen – Quotiteiten/Grondaandeel). Het grondaandeel van elk privaat deel is vermeld in de laatste kolom van deze tabel.

Tevens wordt door notaris Goovaerts een ontwerp van verkoopovereenkomst voorgelegd. Deze overeenkomst omvat de voorwaarden en bepalingen inzake:

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

Financiële gevolgen

De kosten, verbonden aan deze akten (notariskosten) kunnen worden verrekend op raming 2018140941 – budgetsleutel 2018/6130340/10/0050/01.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de overeenkomst/aktes inzake het stadsvernieuwingsproject Tinel, opgemaakt door notaris Eline Goovaerts met tussenkomst van notaris A. Spaepen:

- Verkavelingsakte
- Akte van Baskerville
- Overzichtstabel : project Tinel : fase 2 – Mechelen – Quotiteiten/grondaandeel
- Verkoopovereenkomst: wooneenheid in residentie Baskerville”
(bijlage)

Artikel 2

De gemeenteraad verleent volmacht aan de heren burgemeester en stadssecretaris om de voormelde overeenkomsten/akten te ondertekenen namens de Stad Mechelen.

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening.

Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 28 juni 2018

Christiaan Backx
voorzitter

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 21 (en afgebakend in bruine 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) op *, 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 #, ter overschrijving aangeboden OF overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op * daarna onder nummer *.

Voormeld lot 21 is kadastraal gekend onder het voorbehouden perceelsidentificatienummer B894MP0000 en heeft een oppervlakte, volgens opmeting door voornoemde landmeter-expert, van negen are zes centiare dertig decimilliare (9 a 6 ca 30 da).

Voormeld verkavelingsplan (plan van afbakening) werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimonium-documentatie 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 het gebouw "BASKERVILLE" op het hierboven beschreven perceel grond (lot 21) te realiseren, hierna "het project" genoemd, op basis van een opstalrecht dat haar door de grondeigenaar werd toegekend krachtens opstalakte en overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op # onder referentie "dossiernummer: # (waarvan een kopie als bijlage bij deze overeenkomst wordt gehecht).

De akte statuten van de Residentie "Baskerville" werd verleden voor voormelde notarissen Eline Goovaerts en Adrienne Spaepen op # ter overschrijving aangeboden aan het hypotheekkantoor te Mechelen.

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 voornoemde gebouw "BASKERVILLE" in het project "Tinel - Fase II:

- het appartement genummerd, gelegen op de verdieping en omvattende:

- in privative en uitsluitende eigendom:
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

b) in het deelgebouw "LOT ONDERGRONDSE PARKING" in het project "Tinel - Fase I:

- de autostaanplaats/garagebox, genummerd..... omvattende:

- in privative en uitsluitende eigendom:
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
..... / in de algemeen gemeenschappelijke delen van het complex, waaronder de grond, en / 2.267 sten van de particulier gemeenschappelijke delen van het deelgebouw "LOT ONDERGRONDSE PARKING".

zoals deze verder omschreven worden op het verkoopplan, het verkooplastenboek en 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" en,
- De Statuutakte van het gebouw "BASKERVILLE";
- De verkavelingsakte van de loten 11 tot en met 21 van het project "Tinel – Fase II";

Verleden of te verlijden 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 (de ontwerpen van) deze statuutakten 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

De goederen worden 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. Bij eventuele tegenspraak tussen onderhavige overeenkomst en de basisakte, heeft de basisakte voorrang.

De goederen worden verkocht met alle rechten en voordelen eraan verbonden in hun voormelde toekomstige staat van afwerking, 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 WEERWERKEN

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 van de privative delen, 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. Weerwerken en wijzigingen zullen slechts uitgevoerd worden mist 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 en 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 - OPSCHORTENDE VOORWAARDE

Deze verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van de voorverkoop van 30% van het residentieel programma in het desbetreffende gebouw, zijnde een verkoop van 5 appartementen. Deze voorwaarde dient uiterlijk op # vervuld te zijn. Indien de opschortende voorwaarde op deze datum niet is vervuld wordt deze overeenkomst voor onbestaande gehouden.

De bouwheer kan steeds eenzijdig afstand doen van deze opschortende voorwaarde vóór het verstrijken van de termijn vermeld in voorgaande paragraaf, per brief gericht aan de koper.

De werken aan de ondergrondse parking zijn aangevangen op 7/11/2016.

De werken aan de bovenbouw van het desbetreffende gebouw zullen ten laatste aanvangen op # behalve indien de 30% voorverkoop niet gehaald wordt. De leveringstermijn (voorlopige oplevering) van het desbetreffende gebouw bedraagt vanaf deze datum 300 werkbare werkdagen. Bij deze oplevering moeten de bij deze verkochte privatieve delen afgewerkt zijn en de gemeenschappelijke delen dusdanig in orde zijn dat zij de normale bewoonbaarheid van de bij deze verkochte privatieve delen verzekeren.

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*

Privatieve delen

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken, moeten de werken aan de bij deze verkochte privatieve delen in hun geheel beëindigd zijn, (onafgezien van kleine onvolmaaktheden uit te voeren tijdens de duur van de waarborgstermijn), 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 zinnentwege 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 geacteerd 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 exploit. 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 bij de Deposito-en Cosignatiekas voor de helft 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 helft van de bankgarantie niet vrij te geven. Alle kosten voor de bankgarantie zijn exclusief ten laste van de koper als deze weigert de helft van 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.

Gemeenschappelijke delen

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen moet op tegenspraak worden verricht tussen de bouwheer en de syndicus, aangewezen door de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars. Deze mag daarbij bijgestaan worden door de raad van mede-eigendom of enkele personen, aangeduid uit het midden van de algemene vergadering of van buiten aangetrokken deskundigen, op kosten van de mede-eigenaars. De koper geeft bij deze een onherroepelijk mandaat aan de alsdan in functie zijnde syndicus van het gebouw om hem als mede-eigenaar te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De bouwheer vraagt de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen schriftelijk aan bij de syndicus. Hij verzoekt syndicus met een bij de post aangetekend schrijven er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

De werken worden geacht in staat van voorlopige oplevering te zijn, behoudens tegenbewijs, op de datum die de bouwheer op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

Een eventuele weigering van de syndicus over te gaan tot de oplevering van de gemeenschappelijke delen, moet met een bij de post aangetekend en gemotiveerd schrijven aan de bouwheer worden gestuurd voor de afloop van de termijn van vijftien dagen zoals hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de syndicus om de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden moet met een bij de post aangetekend en gemotiveerd schrijven aan de bouwheer worden gericht binnen acht dagen, na de dag van de voorlopige oplevering.

Wanneer de met reden omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of deze te aanvaarden aan de bouwheer werd betekend, kan deze, ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of zonet gerechtelijk

om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten van de herstellingswerken vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, de aanwezigheid van één van de mede-eigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de bouwheer hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist de rechtbank over de oplevering die deze mede-eigenaar aanbelangt.

Als de bouwheer op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen van de rechten van de mede-eigendom verbonden rechten uit.

b. Definitieve oplevering

Gemeenschappelijke delen

De eindoplevering van de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de toegangen, zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, behoort één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden. Zij moet op tegenspraak worden verricht tussen de bouwheer en de syndicus, aangewezen door de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars. Deze mag daarbij bijgestaan worden door de raad van mede-eigendom of enkele personen, aangeduid uit het midden van de algemene vergadering of van buiten aangetrokken deskundigen, op kosten van de mede-eigenaars, worden bijgestaan. De koper geeft middels het ondertekenen van huidige overeenkomst onherroepelijk mandaat aan de alsdan in functie zijnde syndicus om hem te vertegenwoordigen bij de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen.

De schilderwerken in de gemeenschappelijke delen moeten slechts uitgevoerd worden vóór de definitieve eindoplevering der werken, aangezien de gebouwen voldoende droog moeten zijn om een hoogstaande kwaliteitsafwerking.

De bouwheer vraagt de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen schriftelijk aan bij de syndicus. Hij verzoekt de syndicus met een bij de post aangetekend schrijven er binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aanvraag toe over te gaan.

Een eventuele weigering van de syndicus om tot de oplevering over te gaan moet met een bij de post aangetekend en met redenen omkleed schrijven aan de bouwheer worden betekend voor de afloop van de termijn van vijftien dagen hierboven bepaald.

Een eventuele weigering van de syndicus om de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen te aanvaarden moet met een bij de post aangetekend en met redenen omkleed schrijven aan de bouwheer worden gericht binnen acht dagen na de dag van de eindoplevering.

Als de met redenen omklede weigering om tot de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen over te gaan of te aanvaarden aan de bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van de weigering aanvaarden en een nieuwe oplevering vragen, na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel in der minne of zoniet gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten van de herstellingswerken moet vastleggen.

Indien voor de geldigheid van de eindoplevering van de gemeenschappelijke delen de aanwezigheid van één van de mede-eigenaars is vereist, en deze verzuimt te verschijnen binnen de redelijke termijn die de bouwheer hem bij deurwaardersexploot heeft gesteld, beslist wat hem betreft de rechtbank over de oplevering.

Als de bouwheer bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen nog eigenaar is van een gedeelte van het gebouw dat hij oplevert, oefent hij bij de oplevering geen enkele van de aan de mede-eigendom verbonden rechten uit.

Privatieve delen

De definitieve oplevering van de privatieve delen heeft plaats ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering en voor zover de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen heeft plaatsgevonden.

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

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 stilzwijgende 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 complex 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 het goed vanaf de voorlopige oplevering, door werkelijke inbezitname, volledige betaling van de overeengekomen prijs, na vrijgave van de helft 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. De bouwheer dan wel de door hem aangestelde (interim-)syndicus is 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 ingenottreding zijn aandeel in de verzekeringspremie (verschuldigd onder de collectieve verzekeringspolis) dragen, desgevallend berekend pro rata temporis.

De koper betaalt de belastingen en taksen alsook eventueel zijn aandeel in de algemeen en particulier gemeenschappelijke lasten vanaf de voorlopige oplevering.

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. OPPERVLAKTE

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 de voorlopige oplevering. De verkopende partij verwijst dienaangaande naar voormelde basisakte.

12. INPELAATSSTELLING

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 statuutakten in de meest uitgebreide zin, alle wijzigende en verbeterende akten aan de statuutakten 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 private kavels in de algemeen / particulier gemeenschappelijke delen van het complex / de desbetreffende deelgebouwen, noch aan de proportionele bijdrage van de respectieve private 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.

De koper zal de gewone en buitengewone (algemeen en particulier gemeenschappelijke) kosten moeten dragen vanaf ingentreding. Tot op heden werd er nog geen algemene vergadering van mede-eigenaars gehouden, noch van de hoofdvereniging noch van de desbetreffende deelvereniging(en), en werd er nog geen syndicus aangeduid. Er werd tot op heden evenmin enig werkings- en/of reservefonds samengesteld.

Gelet op het voorgaande, kan de informatie, voorgeschreven door artikel 577-11, §1, van het Burgerlijk Wetboek, op heden niet afgeleverd worden.

De verkoper geeft hierbij volmacht aan de koper om de algemene vergadering in zijn naam bij te wonen met betrekking tot het hierbij verkochte goed, indien deze gehouden zou worden tussen de compromis en de authentieke akte.

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 3 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 bouwaks, de deelname in de kosten van meting en statutenakte, alle keurings- en aansluitingskosten der nutsvoorzieningen en riolering en de coördinatiekosten 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, notariskosten 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 appartement: euro, exclusief RR
- voor het grondaandeel autostaanplaats/garagebox: euro, exclusief RR
- voor de constructie appartement/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 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 app # + 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 betalingsschema, 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.
- Naarmate de werken vorderen:

A. APPARTEMENT

Werfinrichting	%
Grondwerken	%
Plaatsing vloerplaat gelijkvloers	%
Plaatsing vloerplaat 1e verdieping	%
Plaatsing vloerplaat 2e verdieping	%
Plaatsing vloerplaat 3e verdieping	%
Na onderdakstelling	%
Glasdicht stellen	%
Na plaatsing elektrische en sanitaire leidingen en harde bevoering	%
Bij voorlopige oplevering	%
Totaal	100%

B. AUTOSTAANPLAATS/GARAGEBOX

- grondwerken: 20 %
 - plaatsen kelderplaat: 20 %
 - plaatsen van de vloerplaat van het gelijkvloers: 35 %
 - na plaatsing elektrische leidingen in de ondergrondse verdieping: 20 %
 - bij de voorlopige oplevering van de werken: 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 betalingsschema.

Eventuele meerwerken zullen geïncorporeerd worden in de hoger vermeide betalingsschijven.

De hiervoor bepaalde betalingsschijven 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 hypotheecair 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 overheidstegemoetkomingen verstrekt voor de aankoop van appartementen/woningen.

De koper moet zelf nagaan of hij in aanmerking komt voor deze tegemoetkomingen 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 14 februari 2018 (5H) en 15 februari 2018 (584B):

- voor de hierboven beschreven percelen 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 dichtgemetselde 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 hondenkennels;
- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 22.09.2004 voor plaatsen prefab-hondenkennels (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 voorkeurecht 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 voorkeurecht - of voorkeursrecht is bezwaard, noch met een recht van wederinkoop, met uitzondering van een voorkeurecht ten gunste van De Vlaamse Waterweg NV.

Wat betreft het voorkeurecht ten gunste van De Vlaamse Waterweg NV wordt door de instrumenterende notaris verwezen naar de beslissing van [de raad van bestuur / directiecomité] van voornoemde voorkeurechtelijke, waarbij deze als algemeen principe heeft aangenomen en vooropgesteld dat zij haar voorkeurecht niet zal uitoefenen ingeval van verkopen van woonegelegenheden en/of parkeerplaatsen die deel uitmaken van en onderworpen zijn aan een regime van gedwongen medeïgendom en onverdeeldheid (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 voorkeurecht van De Vlaamse Waterweg NV.

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

22. BODEMSANERING

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

a). De Grondeigenaar verklaart dat het perceel gekadastréerd onder Sectie B, nummer 584/B, voorheen 11/L, een risicogronde 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 31 januari 2018 (in overeenstemming met artikel 101§1 van het Bodemdecreet) met betrekking tot voormeld perceel gekadastreerd onder Sectie B, nummer 584/B 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, 31.01.2018"

Wat betreft het perceel sectie B, nummer 5/H:

a) De Grondeigenaar verklaart dat er op de grond, voorwerp van deze overeenkomst, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2,14° van het toepasselijke bodemdecreet

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 7 februari 2018 (in overeenstemming met artikel 101§1 van het Bodemdecreet) met betrekking tot voormeld perceel gekadastreerd onder Sectie B,

nummer 5/H, waarvan de inhoud luidt als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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

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

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

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

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

6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

Te Mechelen, 07.02.2018"

c) De Grondeigenaar verklaart met betrekking tot de hierboven beschreven goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de Grondeigenaar te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zullen de Comparanten hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

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 van 28 november 2014 als relict of als onderdeel van een bouwkundig geheel: Dominicanenklooster.

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. Overeenkomstig het bepaalde in de basisakte, zal uiterlijk bij de voorlopige oplevering der privatieve en 1 maand na voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen:

- a) het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de privatieve kavel overhandigd worden aan de koper;
- b) het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen overhandigd worden aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars, die dit dossier zal bewaren op de zetel van de vereniging, alwaar het vrij zal kunnen geraadpleegd worden door de mede-eigenaars en diegenen door hen tot het uitvoeren van de werken aangesteld.

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 der privatieve en gemeenschappelijke delen 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 bij de voorlopige oplevering van de privatieve delen.

27. VERBOD HYPOTHEEKSTELLING - VERVREEMDING

De Hypotheekbewaarder 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 hypothekeren, 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 interesten.

De koper verbindt zich er uitdrukkelijk toe deze overeenkomst en vooral deze clausule 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

De bouwheer (en meer bepaald beide vennoten van de tijdelijke handelsvennootschap "THV Edgar Tinel Bouw") is volgens de wet van 20 maart 1991 erkend in de categorie D en de klasse 8, welke overeenstemmen met de aard en de omvang van de hem opgedragen werken.

Hij bevestigt dat zijn erkenning inmiddels niet is geschorst of ingetrokken; tevens bevestigt hij op dit ogenblik niet meer werken gelijktijdig uit te voeren dan zijn erkenning toelaat. Hij gaat de verbintenis aan een solidaire borgtocht van 5% van de prijs van het gebouw te stellen

De bouwheer zal binnen een termijn van dertig (30) dagen na het vervullen van de laatste van de in deze overeenkomst vermelde opschortende voorwaarden aan de koper (en aan de notaris) een afschrift overmaken van een bewijs van voormelde zekerheidsstelling, afgeleverd en ondertekend door de Deposito- en Consignatiekas.

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.

De helft van voormelde borgtocht wordt bij de voorlopige oplevering van het privatieve gedeelte vrijgemaakt door opheffing te verlenen van het overeenstemmend deel van de waarborg aan de Deposito- en Consignatiekas.

De andere helft van voormelde borgtocht wordt bij de definitieve oplevering van het privatieve gedeelte vrijgemaakt op dezelfde wijze.

Na die tijdstippen heeft de bouwheer, ingeval de vrijgave op ongegronde wijze door de koper wordt gewijzigd, recht op een intrest op het bedrag van de niet-vrijgegeven waarborg, berekend aan de wettelijke intrestvoet, vermeerderd met een bedrag van vijf euro per dag vertraging.

Voor het geval van wederverkoop door de kopers vóór de definitieve oplevering van de bij deze aangekochte goederen, zullen de kopers door ondertekening van de verkoopakte opdracht geven aan de Deposito- en Consignatiekas tot vrijgave van de volledige waarborgsom.

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 oopens de bouwaanvraag;*
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 privatieve en van de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst;*
- d) als bijlage, de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken omvatten van de werken waarop de overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd moeten uitdrukkelijk vermeld worden en eventueel of en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken. Deze plannen en bestekken dienen ondertekend te zijn dooreen 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 desbetreffend 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 overheidssteunmaatregelen 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 gedeponneerd 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 overheids-tegemoetkomingen 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. OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERLIJDEN VAN DE BASISAKTE

De verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verlijden van de basisakte van het gebouw, uiterlijk binnen de termijn voorzien voor de uitvoering van de werken, hierboven vermeld.

33. 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.

34. 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.

35. 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.

36. 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:

- Basisakte
- Verkoopplan
- verkooplastenboek

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