

**Dossier: 454/12/LL****VERKOOP APPARTEMENT IN OPRICHTING**

LL/AL2120454-83

Rep.: 2019/4507

Te Brasschaat,

Op drie juli tweeduizend negentien,

Zijn voor **Pieter-Jan DE DECKER**, geassocieerd notaris te Brasschaat (*handelend voor rekening van de BVBA "Notariaat DE DECKER" te Brasschaat, Donksesteenweg 33, ondernemingsnummer 0657.999.597 RPR Antwerpen*), hierna ook 'de instrumenterende notaris' genoemd, minuuthouder, en **Peter TIMMERMANS**, notaris te Antwerpen (*handelend voor rekening van de BVBA "NOTARIS PETER TIMMERMANS" te Antwerpen, Van de Wervestraat 63, ondernemingsnummer BE 0861963081 RPR Antwerpen*)

VERSCHENEN:

De comparanten sub I. A en B samen "grondeigenaar".

De comparante sub I. C "eigenares van de constructies".

**Volmacht:** De comparanten sub I. A., B. en C. zijn hier vertegenwoordigd door Mevrouw VAN DYCK Jessie Louis Anny, notarisbediende, wonende te 2900 Schoten, Quinten Matsijsstraat 27, medewerkster van het Notariaat De Decker te Brasschaat, wier identiteit mij, notaris bekend is, en die handelt ingevolge de volmacht haar verleend:

- in de nagemelde statuutakte van de "KAVEL PARKINGS", verleden voor notaris Hans De Decker te Brasschaat op 23 maart 2017, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen onder formaliteit nummer 57-I-31/03/2017-04078 en

- in de nagemelde statuutakte van "THE RESIDENCE", verleden voor notaris Hans De Decker te Brasschaat op 11 mei 2017 overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 18 mei daarna met referte 57-T-18/05/2017-06294 en

- bij akte verleden voor notaris Hans De Decker te Brasschaat op 16 oktober 2017, waarvan een afschrift gehecht bleef aan een verkoopakte in hetzelfde gebouw verleden voor ondergetekende notaris Hans De Decker op 31 oktober 2017, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen onder formaliteit nummer 57-I-07/11/2017-13621, en voor zoveel als nodig bij sterkmaking.

Partij enerzijds, hierna onveranderlijk genoemd "de verkoper".

Partij anderzijds, hierna genoemd "de koper".

#### BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN

Alle verschijnende partijen, ook 'comparanten' genoemd, verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling (voorlopige) bewindvoerder, enzovoort.

#### TOELICHTING VAN DE AKTE - GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

Comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt comparanten vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hieraan de voorkeur geeft, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs te stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

#### VERKOOP

Verschijners verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Voorname verkoper, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart het hierna beschreven eigendom **te verkopen** onder de gewone waarborg als naar recht en voor vrij en onbezwaard van alle schulden, bezwarende in- of overschrijvingen, voorrechten en rechten van hypotheek hoegenaamd, aan en in voordeel van voornoemde koper, vertegenwoordigd als gezegd, die verklaart dit eigendom **aan te kopen, elk ten belope van de onverdeelde helft in volle eigendom.**

**BESCHRIJVING VAN HET VERKOCHTE EIGENDOM**  
**STAD ANTWERPEN (elfde kadastrale afdeling)**

In het onroerend complex in oprichting bestaande uit commerciële ruimten, hotelvoorziening, servicestation, kantoor, appartementen en parkings, vormende het geheel van het complex, gelegen **Jan van Gentstraat 4**, recent bij het kadaster bekend onder sectie L nummers 3732/V/P0000, 3731/F/P0000 en 3925/N/4/P0000 (voorheen deel van 3925/G/3) voor een totale oppervlakte volgens kadaster en meting van vijfduizend zevenhonderd tweeëntwintig vierkante meter tachtig vierkante decimeter (5.722,80 m<sup>2</sup>), thans bij het kadaster bekend met perceelsidentificatie sectie L nummer 3986/A/P0000 voor een totale oppervlakte van vijfduizend zevenhonderd drieëntwintig vierkante meter (5.723 m<sup>2</sup>):

■ Het **appartement** gelegen op de eerste verdieping genummerd **“A1.04”** met **gereserveerde perceelidentificatie sectie L nummer 3986/A/P0004**, begrijpende blijkens de statuten:

• **in privatieve en uitsluitende eigendom:**

Hal, toilet, leefruimte, berging, badkamer, keuken, twee slaapkamers, terrassen noord- en zuidzijde.

• **in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

Vierhonderd vierentachtig (484) eenheden [op noemer honderdduizend (100.000) wat de algemene gemeenschappelijke delen van het complex betreft en op noemer eenenveertig duizend negenhonderd tweeënvijftig (41.952) wat de bijzondere gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw betreft].

(Kadastraal inkomen nog vast te stellen)

**STATUTEN**

Deze goederen staan meer uitgebreid beschreven (als deel uitmakend van de “RESIDENTIËLE KAVEL”) in de algemene statuutakte (genaamd “Charterboek”), verleden voor geassocieerd notaris Hans De Decker te Brasschaat, minuuthouder, met tussenkomst van notaris Jan Boeykens te Antwerpen en notaris Valérie Indekeu te Sint-Gillis-Brussel, op 23 maart 2017, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 05 april daarna met referte 57-T-05/04/2017-04335.

Het **appartement** is dan verder beschreven in de statuutakte van de deelvereniging “THE RESIDENCE”, op 11 mei 2017 verleden voor geassocieerd notaris Hans De Decker, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 18 mei daarna met referte 57-T-18/05/2017-06294.

De **autoparkings en bergingen** in zelfde complex zijn verder beschreven in de statuutakte van de Parkings, verleden voor geassocieerd notaris Hans De Decker op 23 maart 2017, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op 31 maart daarna met referte 57-T-31/03/2017-04078.

Deze statuutakten werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Hans De Decker te Brasschaat op 5 maart 2019, overgeschreven op Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen I met referte 57-T-11/03/2019-02828.

De koper erkent van deze akten een kopie te hebben ontvangen.

**OORSPRONG VAN EIGENDOM**



**Verklaring aangaande het Vlaams Bodemdecreet**

De verkoper verklaart dat de verwerver vóór heden op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest betreffende voorschreven eigendom, afgeleverd door OVAM op 1 juli 2019 met

nummer 20190387516 en 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**

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

### **2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

#### **2.2.1 Historische verontreiniging**

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 16.06.1999 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

*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 15.12.2005, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

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

*- Het eindevaluatieonderzoek van 24.06.2011 werd bij de OVAM ingediend op 07.07.2011.*

*Hierop werd door de OVAM een eindverklaring afgeleverd. Deze verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het bodemsaneringsproject d.d. 17.03.2004. Door de uitgevoerde bodemsaneringswerken zijn, met betrekking tot de bodemverontreiniging opgenomen in voornoemd bodemsaneringsproject en gelet op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond, volgens het Bodemdecreet geen verdere maatregelen noodzakelijk.*

#### **2.2.2 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 02.12.2009.*

### **2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

#### **2.3.1 Historische verontreiniging**

**DATUM: 09.09.1998**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek I.V.M. Mogelijke Bodemverontreiniging - NMBS-Antwerpen-Zuid, Ledeganckkaai te 2000 Antwerpen - 98/01319

AUTEUR: ABO N.V.

**DATUM: 16.06.1999**

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Onderzoek I.V.M. Bodemverontreiniging NMBS - Antwerpen-Zuid, Ledeganckkaai (Projectnummer : 98/01930) Percelen 3925 M2 en 3925 G2

AUTEUR: ABO NV

**DATUM: 22.08.2003**

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Jan van Gentstraat 8 te Antwerpen.

AUTEUR: Haskoning Belgium NV

**DATUM: 05.12.2003**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Jan van Gentstraat 8 te Antwerpen

AUTEUR: Haskoning Belgium NV

**DATUM: 17.03.2004**

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Gewijzigd Bodemsaneringsproject de Smet & van Diest NV, Jan van Gentstraat 8 - Antwerpen - 7304491

AUTEUR: Haskoning Belgium NV

**DATUM: 15.12.2005**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek T.B.V. NMBS, Onderzoekslocatie Nieuw Zuid te Antwerpen (Projectnummer J05b1255)

AUTEUR: Syncera NV

**DATUM: 23.01.2006**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Na Grondsanering "Antwerpen Zuid" Jan van Gentstraat 8 te Antwerpen (815280)

AUTEUR: Haskoning Belgium NV

**DATUM: 12.03.2008**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Na Grondsanering "Antwerpen Zuid" Jan van Gentstraat 8 te Antwerpen (Rapport 81790501)

AUTEUR: Haskoning Belgium NV

**DATUM: 30.09.2010**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek T.B.V. NMBS, Onderzoekslocatie Nieuw Zuid te Antwerpen (Projectnummer J05b1255) + Beperkte Aanvulling D.D. 1 Oktober 2010 van het Oriënterend

Bodemonderzoek Ikv Strategie 5a te Antwerpen Zuid, Ledeganckkaai

AUTEUR: Syncera NV

**DATUM: 24.06.2011**

TYPE: Eindevaluatieonderzoek

TITEL: Eindevaluatieonderzoek, Antwerpen-zuid, Jan Van Gentstraat 8 te Antwerpen.(+ aanvullende nota

van 26 september 2011)

AUTEUR: Haskoning Belgium NV

### **2.3.2 Extra informatie**

**DATUM: 02.12.2009**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Voormalige Sporthal, Jan van Gentstraat 4/6 te 2000 Antwerpen (3204)

AUTEUR: Esher BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

(...)

Te Mechelen, 01.07.2019"

Uit een schrijven de dato 17 juni 2019, uitgaande van de Stad Antwerpen onder vorm van vastgoedinformatie en stedenbouwkundig uittreksel, blijkt met betrekking tot dit eigendom onder meer het volgende:

## **D. AANVULLENDE INLICHTINGEN**

### **D.1. MILIEU**

Er werden voor dit onroerend goed ARAB- en/of VLAREM vergunningen aangetroffen met activiteiten die opgenomen zijn in de lijst van het VLAREBO:

Intern classificatie nummer : MV2016/254/AV

Dossiernummer : 2016254

Exploitanten : TOTAL BELGIUM

Datum vergunning : 29/09/2016

Klasse : 1

Vlarebo rubrieken : 6.5.3° Gunstig

17.3.2.1.1.2° 59,500 ton Gunstig

17.3.2.2.2°b) 25,500 ton Gunstig

### **Opgelet:**

Meer inlichtingen over de rubriek D.1. Milieu kan u terecht bij:

Felixarchief ([www.felixarchief.be](http://www.felixarchief.be)) voor volgende dossiers:

- Antwerpen 1827-1872 en 1878-1995 (ARAB)
- Borgerhout 1951-1992 (ARAB)
- Ekeren 1975-1992 (ARAB)
- Hoboken 1907-1992 (ARAB)
- Wilrijk 1925-1994 (ARAB)

*Dienst Milieuvergunningen stad Antwerpen (milieuvergunningen@antwerpen.be) voor volgende dossiers:*

- Alle districten vanaf 1992 (VLAREM)
- Merksem 1939-1991 (ARAB)
- Berchem tot 1991 (ARAB)
- Deurne tot 1991 (ARAB)

*Wij vestigen er uw aandacht op dat het noodzakelijk is dat men contact opneemt met OVAM Mechelen (OVAM, Stationsstraat 110, 2800 Mechelen), met de vraag of er voor het onroerend goed een attest is teruggevonden in het OVAM register van verontreinigde gronden.*

Comparanten bevestigen verder uitdrukkelijk dat, voor zover hen bekend, in de privaatieve delen van het verkochte eigendom geen inrichting gevestigd is of was die bodemverontreiniging kan veroorzaken en daartoe werd opgenomen op de lijst waarvan sprake in zelfde Bodemdecreet. In de gemeenschappelijke delen waarin de privaatieve delen gerechtigd zijn, is of was wel een dergelijke inrichting gevestigd, maar deze risico-inrichting was volgens verklaring van de verkoper niet uitsluitend bestemd voor hoger vermelde privaatieve delen, zodat overeenkomstig artikel 30 van het Bodemdecreet geen oriënterend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd

**Ondergetekende instrumenterende notaris bevestigt, op basis van de in het Charterboek en in onderhavige akte vermelde verklaringen en gegevens, dat de regeling van het Vlaams Bodemdecreet betreffende de overdracht van gronden werd nageleefd.**

#### Mazouttank

De verkoper verklaart dat er zich in of op het eigendom geen stookolietank bevindt, noch bovengronds noch ondergronds en dat hij ervan niet op de hoogte is dat er vroeger een stookolietank aanwezig was die zou zijn verwijderd, behoudens wat betreft perceel nummer 3731/F waaromtrent partijen bevestigen dat er zich in het eigendom een stookolietank bevond en dat onderling was afgesproken dat de vennootschap "TODAY FOR TOMORROW" voornoemde verkoper, die op de hoogte is van de ligging van die tank, zich ertoe heeft verbonden te zullen instaan voor de verwijdering ervan, op haar kosten en verantwoordelijkheid, zonder verhaal tegen de andere partijen, met volledige vrijwaring voor alle mogelijke gevolgen terzake, hetgeen inmiddels gebeurd is.

#### **VERKOOPSVOORWAARDEN**

Voorschreven goederen worden verkocht voor vrij en onbelast van alle schulden, bezwarende inschrijvingen en overschrijvingen en/of kantmeldingen.

De beslagberichten werden geraadpleegd op datum van heden, waaruit bleek dat er geen bericht voor de goederen bestond.

De verkoper verklaart geen pand te hebben verleend op, noch met beding van eigendomsvoorbehoud te hebben gekocht, een roerend goed dat door incorporatie of bestemming onroerend is geworden en dat thans mee verkocht wordt. Dit blijkt ook uit de raadpleging van het pandregister op datum van heden.

Voormelde goederen worden verkocht in hun toekomstige staat van afwerking overeenkomstig de plannen en bestekken waarvan hierna sprake, doch zonder dat de koper enig verhaal zal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, noch enige vermindering van de hierna bedongen prijs zal kunnen eisen, hetzij voor gebreken van de grond of van de ondergrond, hetzij wegens onjuistheid van maat of oppervlakte van de grond, ook al overtrof dit verschil één/twintigste.

DEMOCO, eigenares van de constructies, is verantwoordelijk voor de genoemde afwerking waarbij de grondeigenaar in geen geval kan aangesproken worden door de koper voor eventuele gebreken of fouten in de uitvoering hiervan. Bij eventuele tegenspraak tussen de bouwplannen en het verkooplastenboek, heeft het verkooplastenboek voorrang. Bij eventuele tegenspraak tussen onderhavige akte en het verkooplastenboek, heeft onderhavige akte voorrang. Bij eventuele tegenspraak tussen onderhavige akte en de statuutakte, heeft de statuutakte voorrang.



De artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek inzake de tienjarige aansprakelijkheid van architect en aannemer zijn eveneens op de verkoper van de constructies toepasselijk. De vrijwaring van de verkoper krachtens deze bepalingen geldt mede ten aanzien van de achtereenvolgende eigenaars van de kavels in het gebouw. De rechtsvordering kan echter enkel tegen de oorspronkelijke verkoper van de constructies worden ingesteld. De tienjarige termijn neemt een aanvang op het ogenblik van de voorlopige oplevering.

Wat betreft de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector, waarvan de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in het gedrang kan komen als gevolg van handelingen die hij beroepshalve op in België gelegen woningen verricht of van handelingen van zijn aangestelden, verklaart de verkoper dat er aan voormeld goed geen werken door dergelijke architecten, aannemers of dienstverleners zijn gebeurd waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning dateert van na 1 juli 2018.

Met verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid wordt bedoeld, de verzekering die de burgerlijke aansprakelijkheid zoals bedoeld in de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek dekt, voor een periode van tien jaar na de aanvaarding van de werken, beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw, wanneer deze laatste de soliditeit of de stabiliteit van de woning in gevaar brengt, met uitsluiting van een aantal schadeverwekkende handelingen zoals bedoeld in artikel 3 van voormelde wet.

Verder worden zelfde goederen verkocht met al hun zichtbare en onzichtbare, bekende en onbekende, heersende en lijdende, durende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, alsmede met alle gemeenschappen waarmede zij zouden kunnen bevoordeeld of benadeeld wezen, vrij aan de koper de ene uit te oefenen en zich tegen de andere te verzetten, doch alles op eigen kosten, last en risico en zonder enig verhaal noch tussenkomst of verantwoordelijkheid vanwege de verkoper. Dit alles geldt behoudens de dwingende toepassing van de wetgeving inzake de consumentenbescherming (Boek II Wetboek Economisch Recht) in zoverre de verkoper dient beschouwd te worden als 'onderneming' en de koper als 'consument' in de toepassing van deze wetgeving.

De koper verklaart bij deze, in voordeel en ten laste van alle kavels in het project, doch beperkt tot de oorspronkelijke oprichting van het gebouw (tot aan de voorlopige oplevering), een eeuwigdurende erfdienstbaarheid te vestigen van licht- en luchtscheppingen evenals van doorgang voor alle leidingen, aflopen, schoorsteen- en verluchtingspijpen die in het gebouw en/of in de private kavels zullen worden aangebracht.

De verkoper doet alhier opmerken dat, wat de bestaande en gekende erfdienstbaarheden en gemeenschappen betreft, in de statuten van de hoofdvereniging, het Charterboek, hieromtrent een aantal bepalingen werden opgenomen waarnaar uitdrukkelijk wordt verwezen, als deel uitmakend van onderhavige verkoopvoorwaarden.

De koper erkent op de hoogte te zijn van alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen zoals opgegeven in de voormeld Charterboek en de statuutakten van "THE RESIDENCE" en van de PARKINGS, evenals in voormelde wijzigende statuutakte. De koper wordt geplaatst in alle rechten en verplichtingen van de verkoper met betrekking tot al deze genoemde bepalingen.

#### **Lijnrichting - urbanisatie**

Indien voormelde goederen in de toekomst mochten onderworpen worden aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of welke overheidsbesluiten of reglementen ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften ervan, zonder voor verlies van grond of om welke andere reden ook, enig verhaal tegen de verkoper en/of werkende notaris te kunnen uitoefenen.

De verkoper verklaart dat er hem tot op heden voor het verkochte eigendom geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend, noch in het vooruitzicht gesteld.

De verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, het eigendom evenmin het voorwerp uitmaakt van enig voorkooprecht of voorkeurrecht tot aankoop in het kader van de Vlaamse Wooncode, het Vlaams decreet op het natuurlijk milieu en het natuurbehoud, het Vlaams decreet op de Ruimtelijke Ordening en enige andere conventionele of overheidsregeling.

Uit een opzoeking door ondergetekende notaris via het e-Voorkooploket op datum van 26 september 2018 blijkt dat op één van voorschreven percelen waarop het complex in aanbouw is (meer bepaald het perceel destijds gekadastreerd sectie L nummer 3925/G/3), een voorkooprecht

van toepassing is ten voordele van de NV Vlaamse Waterweg. Evenwel heeft de NV Vlaamse Waterweg bij besluit van haar Raad van Bestuur de dato 14 februari 2018 de eerdere beslissing de dato 11 mei 2011 door de Raad van Bestuur van Waterwegen en Zeekanaal bekrachtigd, welke inhoudt dat dit voorkooprecht niet geldt bij de individuele verkoop, als onderdeel van een groter geheel, van appartementen, garageboxen en autostaanplaatsen.

#### **Gebruik en ingenottreding**

De koper treedt in de volle eigendom van de bij deze verkochte goederen te rekenen vanaf heden wat de grondaandelen betreft en naarmate de bouwwerken vorderen wat de constructies betreft. Hij bekomt ervan het genot en vrij gebruik bij de voorlopige oplevering.

#### **Onroerende voorheffing en taksen**

De onroerende voorheffing en alle taksen met betrekking tot de verkochte goederen zullen door de koper moeten gedragen en betaald worden vanaf de voorlopige oplevering. Dit geldt ook voor alle eventueel nog verschuldigde verhaalbelastingen.

De verkoper verklaart dat er op dit ogenblik geen verhaalbelastingen meer verschuldigd zijn betreffende voorschreven goederen.

#### **Gemeenschappelijke uitgaven en kosten - verzekeringen**

De koper zal zijn aandeel in de gemeenschappelijke uitgaven en kosten, alsmede in de premies van de verzekeringscontracten tegen brandgevaar en andere risico's die hij moet overnemen, moeten dragen en betalen vanaf de voorlopige oplevering en volgens de modaliteiten voorzien in de onderscheiden statuten.

#### **Informatieverplichting syndicus**

De verkoper verklaart dat de BVBA ESTIA (commerciële benaming "ESTIA by OP Group"), met zetel te 9000 Gent, Moutstraat 88, ondernemingsnummer 0521.834.363, Tel 09/395.42.42, [info@estiasyndic.be](mailto:info@estiasyndic.be) in voormelde wijzigende statuutakte van 5 maart laatst tot voorlopige syndicus werd benoemd tot aan de eerstvolgende algemene vergadering der mede-eigenaars, welke heeft plaatsgevonden op 25 juni laatst.

De koper verklaart in afwachting van het definitieve verslag van deze vergadering alvast een kopie te hebben ontvangen van de notulen ervan.

Bij emailbericht van ondergetekende minuuthoudende notaris van 1 juli 2019, gericht aan de syndicus van het gebouw, werden de verzoeken gericht waarvan sprake in artikel 577-11 §§ 1-2 van het Burgerlijk Wetboek.

De koper erkent dat zelfde notaris hem op de hoogte heeft gesteld van de antwoorden van de syndicus van 2 juli 2019.

#### **STATUTEN VAN HET COMPLEX ('Basisakte')**

Verder geschiedt deze verkoop onder de lasten, bedingen en voorwaarden bepaald in de akten, waarin de statuten van het complex werden vastgelegd, zijnde voormeld Charterboek en de statuutakten van "THE RESIDENCE" en van de PARKINGS en voormelde wijzigende statuutakte.

De koper erkent kennis te hebben genomen van bovenvermelde akten met bijlagen, er een kopie van te hebben ontvangen, en hij verklaart zich eraan te zullen onderwerpen.

Deze statuten gelden als wet tussen alle mede-eigenaars van het gebouw en verbinden al de kopers der privatieve delen alsook allen die een zakelijk recht daarin bezitten, zowel de huidige als de toekomstige eigenaars, hun erfgenamen en rechtverkrijgenden ten welke titel ook.

De koper verbindt er zich derhalve toe de bepalingen van voormelde akte, en het erin vervatte reglement van mede-eigendom en van orde, alsook de rechtsgeldig genomen beslissingen van de algemene vergadering der mede-eigenaars na te leven alsook de naleving ervan op te leggen aan zijn rechtsopvolgers ten welke titel ook, en aan de personen aan wie hij genotsrechten zou toekennen op voorschreven goederen.

#### **AFWERKING - MEERWERKEN EN WIJZIGINGEN**

De gebouwen waartoe de bij deze verkochte onroerende goederen behoren, zullen opgetrokken worden, zowel wat de ruwbouw als wat de volledige afwerking betreft, door de verkoper, op zijn kosten, last en gevaar, binnen de termijn hierna vermeld.

Indien de koper wijzigingen wenst aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve 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. Eventuele

wijzigingen mogen in geen geval een vertraging van de bouwwerken van andere eigenaars veroorzaken, zowel wat de privatieve als wat de gemeenschappelijke gedeelten betreft.

Alle werken die op verzoek van de uiteindelijke koper niet worden uitgevoerd, zullen op het credit van zijn rekening komen volgens de waarde bepaald door de verkoper.

Daarentegen zullen alle bijkomende werken die op zijn verzoek worden uitgevoerd, hem supplementair worden aangerekend, conform de bepalingen van de klantenbegeleidingsovereenkomst, zijnde een onderdeel van het verkooplastenboek.

Kunnen door de koper geenszins uit de overeenkomst worden getrokken: alle constructieve delen, technische installaties en delen in aanraking met de gemene delen.

De in de beschrijving van het gebouw opgenomen stelposten inzake keukens, vloeren- en muurtegels, sanitaire toestellen en tapijten, dienen besteld te worden bij de door de verkoper aan te duiden leveranciers.

Meerwerken en wijzigingen zullen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord omtrent het voorwerp van de wijziging, de kosten en de termijn van afwerking.

Indien de verkoper oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, zal hij aan de koper een bestek voorleggen en dit voor aanvang van de werken door de koper "voor akkoord" laten ondertekenen.

Dit bestek vermeldt in voorkomend geval in welke mate de opleveringsdatum zal worden verlengd voor de uitvoering van deze bijkomende werken.

De eindverrekening van de min- en meerwerken zal geschieden bij de voorlopige oplevering van het gebouw, en zal gebaseerd zijn op voormeld bestek en eventuele bijbehorende plannen.

De verkoper draagt tijdens de werken de verantwoordelijkheid voor de totaliteit van de bouwwerken voor wat betreft de door hem geleverde en voorziene materialen en werken.

Werken en leveringen, welke door de koper of zijn aangestelden zelf worden uitgevoerd, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper. Supplementaire bijbestellingen rechtstreeks bij onderaannemers vallen ook niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper.

De verkoper is niet aansprakelijk voor de schade onder welke vorm ook, veroorzaakt aan de kavels tijdens de periode dat werken, in opdracht van de koper, door derden worden uitgevoerd. Derden zijn diegene die noch voor rekening noch in opdracht van verkoper werken en/of leveringen verrichten.

Werken of leveringen, uitgevoerd door de koper zelf, kunnen uitsluitend uitgevoerd worden tijdens de normale werkuren. Na de normale werkuren en tijdens de weekends zijn de werven afgesloten en ontoegankelijk zonder enige uitzondering. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper van de constructies, kunnen deze werken door derden of de koper zelf pas worden uitgevoerd NA de voorlopige oplevering, zo niet kunnen ze beschouwd worden als zuivere aanvaarding van de voorlopige oplevering.

De koper is zelf alleen verantwoordelijk voor de door hem, of bij middel van zijn gevolmachtigde, aangebrachte veranderingen, alsook voor de eventuele gevolgen daarna, met inbegrip van de vertragingen daaruit voortvloeiend.

#### TOEPASSINGSGBIED WET TOT REGELING VAN DE WONINGBOUW

Aangezien onderhavige overeenkomst tot voorwerp heeft de eigendomsovergang van te bouwen of in aanbouw zijnde appartementen, (mede) bestemd tot huisvesting, en de koper ertoe gehouden is vóór de voltooiing van het gebouw één of meer stortingen te verrichten, is de wet tot regeling van de woningbouw (Wet van 9 juli 1971, zoals laatst gewijzigd door de wet van 3 mei 1993, ook 'Wet BREYNE' genoemd) van toepassing op onderhavige overeenkomst (artikel 1 van de Woningbouw-wet).

Dienvolgens kan onderhavige overeenkomst onder meer géén beding van wederinkoop inhouden.

Verder wordt hierna uitdrukkelijk vastgesteld dat de bepalingen van de artikelen 7 en 12 werden nageleefd:

### INFORMATIEVERPLICHTING TEGENOVER DE KOPER

a) Identiteit van de eigenaar van de grond en de gebouwen : de verkoper sub I. A. en B. zijn de grondeigenaars en de verkoper sub I C is de eigenaar van de constructies.

b) Stedenbouwkundige vergunningen

Een stedenbouwkundige vergunning werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen in zitting van **23 september 2016**, onder referte: "ANZ/B/20161152", welke vergunning inmiddels definitief is geworden en in kopie gehecht werd voornoemd Charterboek de dato 23 maart 2017.

Een (wijzigende) omgevingsvergunning voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen in zitting van **9 maart 2018**, onder referte: "2018\_CBS\_02017", welke vergunning inmiddels definitief is geworden en in kopie gehecht werd aan voornoemde wijzigende statuutakte de dato 5 maart 2019.

b bis) Opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering

De koper maakt onderhavige overeenkomst niet (meer) afhankelijk van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering.

c) De nauwkeurige beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp van onderhavige overeenkomst uitmaken is hoger weergegeven onder de hoofding 'BESCHRIJVING VAN HET VERKOCHTE EIGENDOM'.

d) Plannen - bestekken - basisakte en reglement van mede-eigendom

Ondergetekende minuuthoudende notaris verklaart dat partijen in het bezit werden gesteld, van:

- de nauwkeurige plannen en de gedetailleerde bestekken van de werken waarop onderhavige overeenkomst betrekking heeft. Hierin is onder meer uitdrukkelijk vermeld, de wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd en eventueel of en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken. Deze plannen en bestekken zijn ondertekend door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect.

- een kopie van de in authentieke vorm opgemaakte Charterboek, van de statuutakte Parkings en van de statuutakte van "THE RESIDENCE" met aangehecht reglement van mede-eigendom.

De koper erkent in het bezit te zijn gesteld van al deze documenten met bijlagen.

e) De totale prijs van het appartement en betalingswijze - herziening van de prijs

De totale prijs en de betalingswijze worden verder in deze akte vermeld onder de hoofding 'PRIJS en BETALINGSWIJZE'.

Deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor een normale bewoonbaarheid.

**Deze prijs is niet voor herziening vatbaar.**

e bis) Gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting

Koper erkent door verkoper op de hoogte te zijn gesteld van de bestaande gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting.

Ondergetekende notaris verklaart dat de koper voor deze overheidstegemoetkomingen terecht kan op de website [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be).

f) Aanvangsdatum van de werken - de leveringstermijn - de schadevergoeding wegens vertraging in oplevering

De bouwwerken werden aangevat op 01 april 2017.

De leveringstermijn van de bij deze verkochte goederen bedraagt 507 werkdagen als van toepassing in het bouwbedrijf, te rekenen vanaf de aanvang van de werken, termijn enkel te verlengen wegens omstandigheden zoals onwerkbaar weer, overmacht (staking, oorlog enzomeer) of indien de koper bijkomende werken vraagt dan wel de verdere afwerking verhindert of de betalingsschijven niet tijdig betaalt.

Voor de berekening van het aantal "werkdagen" moet rekening gehouden worden met weerverlet: hiervoor worden aanzien dagen met een temperatuur  $\leq 0^{\circ}\text{C}$ , of dagen met minimum 2 uur neerslag, of dagen met rukwinden vanaf 15 m/sec: de waarnemingsgegevens die gehanteerd worden voor het bepalen van dit verlet zijn uitsluitend afkomstig van officiële waarnemingsstations.

Worden eveneens niet als werkdagen aangerekend: weekenddagen, bouwverlof, wettelijke feest- verlofdagen, inhaalrustdagen in de bouw en overmacht.

Elke vertraging in de betaling verlengt in dezelfde mate de leveringstermijnen.

De uitvoeringstermijn wordt recht evenredig verlengd met het aantal dagen van vertraagde betaling. Een laattijdige betaling van tussentijdse schijven, meerwerken, verwijlntresten, kosten voor het aansluiten van nutsvoorzieningen enzomeer, betekent een verlenging van de uitvoeringstermijn met het aantal dagen van laattijdige betalingen.

Bij gebrek aan levering binnen deze termijn zal de koper, behoudens overmacht, een vergoeding ontvangen van DERTIG EURO (€ 30) per kalenderdag, te rekenen van de ingebrekestelling bij aangetekende brief. De kandidaat-koper erkent dat dit bedrag overeenstemt met de reële huurwaarde van een gelijkaardig appartement.

Elke gebeurtenis die uit een redelijk oogpunt een hinderpaal vormt voor de uitvoering van de werken en waardoor de kandidaat-verkoper gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht, bijvoorbeeld een ongeval, vorst, regen, verlet, stakingen, oorlogen en de daaraan verbonden gevolgen.

De tijdelijke onderbrekingen van de werken wegens overmacht brengen automatisch een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn en zonder schadevergoeding met zich mee, en wel met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking vermeerderd met de tijdspanne, welke normalerwijze noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Voor de door de koper bevolen of aan hem te wijten onderbrekingen, andere dan die wegens weerverlet en welke niet in het bijzonder bestek werden bepaald, die zich in de contractueel vastgestelde uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen één/twintigste van deze termijn en tenminste tien werkdagen overschrijden, heeft de verkoper het recht schadeloosstelling te vorderen: Hij mag zich evenwel niet beroepen op de in dat verband aan de gang zijnde besprekingen om de overeenkomst niet verder uit te voeren.

Indien de koper tijdens de uitvoering van de werken wijzigingen wenst aan te brengen aan de plannen en bestekken, behoudt de verkoper, eigenaar van de constructies, zich het recht voor een verlenging van voormelde termijn te vorderen.

De uitvoeringstermijn wordt geschorst tijdens de periode dat de koper zelf werken uitvoert, waarbij de aannemer belemmerd wordt en de werken niet verder afgewerkt kunnen worden.

#### g) Oplevering

##### Privatieve delen - Gemeenschappelijke delen

Wat betreft de oplevering van de privatieve en de gemeenschappelijke delen, zowel de voorlopige als de definitieve, wordt verwezen naar de bepalingen dienaangaande opgenomen in hogervermelde statuten van het appartementsgebouw "THE RESIDENCE" en van het Parkinggebouw onder de titel "TIJDELIJKE en OVERGANGSBEPALINGEN".

De koper erkent van deze bepalingen volledig op de hoogte te zijn mede door de voorlezing die de instrumenterende notaris hem hiervan gegeven heeft.

#### h) Vóórkennis

Partijen erkennen bij deze sedert ten minste vijftien dagen kennis te hebben van de hierboven sub a tot en met sub g vermelde gegevens en stukken.

#### WAARBORG TE STELLEN DOOR DE VERKOPER

Aangezien de verkoper van de constructies de comparante sub I.C., wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, voldoet aan de eisen van de Wet van 20 maart 1991 houdende erkenning der aannemers, en meer bepaald erkend is in de Categorieën (klasse): C(8) D(8) E(8) C1(8) C5(5) G(5) D1(8) E1(8) D17(7) D18(8) D20(8) P1(8) D24(7) P2(6) P3(6) S1(6) **zoals bevestigd wordt door een opzoeking heden verricht op de website: (<https://economie.fgov.be/nl/themas/ondernemingen/specifieke-sectoren/kwaliteit-de-bouw/erkenning-van-aannemers> (databank erkende aannemers van de Belgische overheid), dient hij, overeenkomstig artikel 3 van het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971, genomen in uitvoering van artikel 12, eerste lid van de Woningbouw-wet, bij de Deposito- en Consignatiekas de hierna vermelde zekerheid te stellen tot beloop van vijf procent (5%) van de constructieprijs van het appartement (= verkoopprijs appartement, exclusief BTW, verminderd met de grondprijs en zonder rekening te houden met prijssherziening of meerwerken):**

- hetzij in speciën,
- hetzij in publieke fondsen,
- hetzij in de vorm van een gezamenlijke en solidaire borgtocht zoals voorzien in het Koninklijk

Besluit van elf maart negentienhonderd zesentwintig (aannemers van werken van algemeen nut),  
 - hetzij in de vorm van een globale borgtocht zoals voorzien in het Ministerieel besluit van drieëntwintig januari negentienhonderd zevenendertig betreffende de globale borgstelling.

**De verkoper sub I.C. heeft vervolgens verklaard, en het bewijschrift hiervan voorgelegd aan koper en instrumenterende notaris, dat deze zekerheid door hem als volgt werd gesteld:**

Een **hoofdelijke borgstelling** door de N.V. NATIONALE BORG-MAATSCHAPPIJ te 2600 Antwerpen-Berchem, Uitbreidingstraat 66, overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 11 maart 1926 voor de verkoper sub I.C, in voordeel van de koper in deze, zoals blijkt uit de kennisgeving, afgeleverd op datum van 25 juni 2019 met referte nummer 94/636 voor een bedrag van ACHT DUIZEND DRIEHONDERDENTIEN EURO (€ 8 310), wat betreft “een appartement genummerd A1.04”.

De verkoper sub I.C. heeft vervolgens verklaard dat, wat de totaliteit van de werken die hij op dat ogenblik in uitvoering heeft, de maximale grens niet wordt overschreden rekening houdende met de klasse waarin hij erkend is.

De borgtocht wordt terug vrijgegeven aan de verkoper op de wijze zoals voorzien in de Woningbouw-wet en de uitvoeringsbesluiten van deze wet.

Geeft de koper deze borgtocht niet vrij overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake, dan is hij bij wijze van schadevergoeding aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd tegen de wettelijke rentevoet op het bedrag van de borgtocht waarvoor geen opheffing werd verleend, zolang deze opheffing niet werd verleend.

#### NIETIGHEID VAN DE OVEREENKOMST

***Overeenkomstig artikel 7 laatste lid van de Woningbouw-wet wordt de koper erop gewezen dat hij het recht heeft de nietigheid van deze overeenkomst of van een met de Woningbouw-wet strijdig beding in te roepen - nietigheid die enkel door hem kan worden ingeroepen doch moet worden ingeroepen vóór het verlijden van de notariële akte - bij niet nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12 van de Woningbouw-wet (of van de Koninklijke Besluiten genomen in uitvoering van deze bepalingen), wetsartikelen waarvan de integrale tekst luidt 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 voorwaarden 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 vergunning en van de voorwaarden ervan, binnen de maand na de ontvangst van kennisgeving van de beslissing nopens de bouw aanvraag;*

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

*c) de nauwkeurige beschrijving inhouden van de private en van de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst;*

*d) als bijlage, de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken omvatten van de werken waarop de overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd moeten uitdrukkelijk vermeld worden en eventueel of en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken. Deze plannen en bestekken dienen ondertekend te zijn door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect en, indien het een appartement betreft, dient een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van medeïgendom 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 overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting en als bijlage van de overeenkomst de desbetreffende basisvoorwaarden meedelen;

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

g) de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt;

h) de erkenning van partijen bevatten dat zij sedert vijftien dagen kennis hebben van de in dit artikel vermelde gegevens en stukken. De Koning kan de minimumvoorwaarden bepalen waaraan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden. De overeenkomst vermeldt in ieder geval in een afzonderlijk lid, in andere en vette lettertekens, dat de koper of opdrachtgever het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de wet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12, waarvan de tekst integraal in de overeenkomst moet worden opgenomen."

#### "Artikel 12

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

Onderhavige akte moet, overeenkomstig artikel 13 van de Woningbouwwet, uitdrukkelijk melding maken van het feit dat alle voorschriften van de artikelen 7 en 12 van de Woningbouw-wet werden nageleefd, hetgeen hoger werd vastgesteld.

De instrumenterende notaris heeft de koper gewezen op het feit dat, door de ondertekening van onderhavige akte, de koper definitief verzaakt aan het uitoefenen van elke vordering tot nietigheid.

#### KOSTEN

Alle kosten, rechten en honoraria betreffende deze akte (met inbegrip desgevallend van de kosten van ambtshalve inschrijving voor het bij het verlijden van de akte nog verschuldigde gedeelte van de koopprijs), de belasting over de toegevoegde waarde en de eventuele bouwteken, zijn ten laste van de koper.

De kosten van de statuten van het gebouw en de kosten van bodemattest en stedenbouwkundig uittreksel, zijn uitdrukkelijk **ten laste van de verkoper** in het kader van zijn leveringsplicht.

**Zijn uitdrukkelijk niet inbegrepen in de prijs** en worden aan de kopers afzonderlijk gefactureerd, de aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen (zoals water, gas, elektriciteit, riolering, telefoon en distributie op het openbaar net).

Alle sommen die opvorderbaar zouden worden ingevolge een eventuele meerwaardeheffing door een bevoegd fiscaal bestuur vastgesteld, alsmede alle tariefverhogingen van Belasting over de Toegevoegde Waarde in de loop van constructies, zijn eveneens ten laste van de koper.

Eventuele tariefverminderingen komen de koper ten goede.

## **PRIJS en BETALINGSWIJZE**

### **Prijs**

Verder is deze verkoop geschied en aangenomen mits de **totale prijs** van: **DRIEHONDERD NEGENENZESTIGDUIZEND DRIEHONDERDENZEVEN EURO (€ 369 307)**, uitgesplitst als volgt:

a) **tweehonderd en drieduizend honderdachtien euro vijftientig cent (€ 203 118,85)** voor de **aandelen in de grond**, toekomende aan de comparanten sub I. A. en B., ieder voor de helft.

b) **honderd zesenzestigduizend honderdachtentachtig euro vijftien cent (€ 166 188,15)** voor de **constructies** exclusief BTW, toekomende aan de comparante sub I.C. naargelang de werken vorderen.

### **Deze prijs is vast en niet herzienbaar.**

Koper en verkoper zijn ervan op de hoogte dat de verkoper, **bij het verlijden van onderhavige akte**, slechts de betaling zal mogen eisen van een som die, rekening houdende met het desgevallend betaalde voorschot, gelijk zal zijn aan de prijs van de grondaandelen, verhoogd met de prijs van de uitgevoerde werken goedgekeurd door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect, en waarbij een afschrift van die goedkeuring bij onderhavige akte zal moeten worden gevoegd. **Te dien einde wordt aan deze akte gehecht, het attest afgeleverd door architect Koen DROSSAERT van hub BVBA de dato 07 februari 2019 waarin bevestigd wordt dat de werken inmiddels minstens gevorderd zijn en met het niveau van de hierna vermelde schijven die als 'REEDS BETAALD' staan aangegeven,**

**Het saldo** van de werken is bij gedeelten pas opeisbaar vanaf de dag van het verlijden van de authentieke akte, waarbij de gedeeltelijke betalingen nooit hoger mogen zijn dan de prijs van de uitgevoerde werken.

**De koper verbindt er zich hoofdelijk en met ondeelbaarheid onder zijn rechtsopvolgers toe de totale prijs van grondaandelen en constructies (+ de hierop verschuldigde BTW) van het aangekochte goed aan de verkoper te betalen als volgt:**

### **A. Voor en op heden**

**De volledige prijs van de grondaandelen**, zijnde **tweehonderd en drieduizend honderdachtien euro vijftientig cent (€ 203 118,85)** is **betalbaar op heden**, welke som de comparanten sub I. A en B erkennen ontvangen te hebben van de koper, zoals hierna weergegeven.

**Van de constructieprijs is negentig procent (90%) eisbaar** volgens de uitvoering van de hierna vermelde schijven, hetzij de som van honderd negenenvertigduizend vijfhonderd negenenzestig euro vierendertig cent (€ 149 569,34) verhoogd met de BTW of eenendertigduizend vierhonderd en negen euro zesenvijftig cent (€ 31 409,56), hetzij samen **honderdtachtigduizend negenhonderd achtenzeventig euro negentig cent (€ 180 978,90)**,

Welke bedragen verkoper sub I.C., eigenares van de constructies, erkent ontvangen te hebben.

### **Wijze van betaling**

De koper heeft dit bedrag als volgt betaalbaar gesteld:

- **vóór heden** de som van achttienduizend vierhonderdvijfenzestig euro vijftientig cent (€ 18 465,35) betaald als waarborg en die heden geldt als **voorschot** op de **grondprijs**. Deze betaling werd gedaan door middel van een overschrijving gedagtekend **16 april 2019** van de rekening met nummer BE27 0016 3809 4873 op naam van Trade Dynamics BVBA bij BNP Paribas Fortis Bank naar de derdenrekening van de instrumenterende notaris BE18 0681 0564 6565 bij Belfius Bank.

- **op heden** het saldo van de **grondprijs** zijnde de som van honderd vierentachtigduizend zeshonderddrieënvijftig euro vijftig cent (€ 184 653,50) en de **opeisbare constructies inclusief BTW**, zijnde **honderd tachtigduizend negenhonderdachtenzeventig euro negentig cent (€ 180 978,90)**, door overschrijving van de som van driehonderd tweeënnegentigduizend vijfhonderdnegenenvijftig euro achtennegentig cent (€ 392 559,98), omvattende tevens een provisie voor alle rechten, kosten en erelonen van onderhavige akte, bij middel van een overschrijving gedagtekend **3 juli 2019** op de derdenrekening van de instrumenterende notaris BE18 0681 0564 6565 bij Belfius Bank, komende van de derdenrekening van notaris Timmermans met nummer BE09 7332 3046 5057 bij KBC Bank.

Welke sommen de verkoper erkent ontvangen te hebben van de koper.



Waarvoor kwijting, dubbel uitmakend met elke andere kwijting, reeds gegeven voor het geheel of een deel van zelfde som en onder voorbehoud van inning voor de bedragen betaald door middel van een cheque.

### **B. Naarmate de werken vorderen**

Het saldo van de constructieprijs is betaalbaar, onmiddellijk nadat de betrokken werken zijn uitgevoerd, telkens verhoogd met de erop verschuldigde BTW, volgens het hierna volgend betalingsschema, waarbij de vordering van de werken bepalend is voor de volledige betaling van de constructieprijzen van alle aangekochte kavels:

#### **OP HEDEN OPEISBAAR EN BETAALD**

- tien ten honderd (10 %) na uitvoering graafwerken en afbraakwerken,	totaal 10 %;
- tien ten honderd (10 %) na uitvoering beschoeiing en de funderingen,	totaal 20%;
- tien ten honderd (10 %) na uitvoering vloerplaat parkings -1,	totaal 30 %;
- tien ten honderd (10 %) na uitvoeren van de vloerplaat gelijkvloers,	totaal 40 %;
- tien ten honderd (10 %) na uitvoeren van de vloerplaat tweede verdieping,	totaal 50 %;
- tien ten honderd (10 %) na uitvoeren van de vloerplaat vierde verdieping,	totaal 60 %;
- tien ten honderd (10 %) na uitvoeren van de vloerplaat vijfde verdieping,	totaal 70 %;
- tien ten honderd (10 %) na uitvoeren van de vloerplaat zesde verdieping,	totaal 80 %;
- vijf ten honderd ( 5 %) na uitvoeren van de dakplaat,	totaal 85 %;
- vijf ten honderd ( 5 %) na uitvoeren van de pleisterwerken,	totaal 90 %,

#### **NOG VERSCHULDIGD**

- vijf ten honderd ( 5 %) na plaatsing sanitair en keuken,	totaal 95 %;
- vijf ten honderd ( 5 %) bij de voorlopige aanvaarding,	totaal 100 %.

De betaling van elke opvorderbare schijf zal per afzonderlijke facturatie aan de koper worden opgevraagd, verhoogd met het op datum van facturatie van toepassing zijnde BTW-tarief.

Deze facturen zijn contant betaalbaar, zonder aftrek van enige korting.

Bij laattijdige betaling loopt van rechtswege nalatigheidintrest aan 10% op jaarbasis en behoudt de verkoper zich het recht voor de werken op te schorten tot de volledige betaling van de openstaande bedragen.

Alle partijen erkennen op de hoogte zijn van de anti-witwaswetgeving die bepaalt: “*De prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving.*”.

**De betaling van de opvorderbare schijven kan ENKEL RECHTSGELDIG gebeuren door storting op de rekening van DEMOCO nummer BE30 2350 0065 9511 bij BNP Paribas Fortis ongeacht de vermelding van andere rekeningnummers op de factuur.**

**De koper verklaart te weten dat enkel deze betaling bevrijdend zal zijn.**

#### **Ontslag van ambtshalve inschrijving**

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van de verplichting van het nemen van een ambtshalve inschrijving ingevolge enige bepaling van deze akte. De verkoper erkent door de werkende notaris uitdrukkelijk gewezen te zijn op de gevolgen van dit ontslag van ambtshalve inschrijving.

De verkoper behoudt zich wel het recht voor om conventionele inschrijving te nemen tot zekerheid van het saldo van de prijs, ingeval van niet-betaling op de respectieve vervaldag.

Zolang de koopprijs niet volledig is betaald, zal de koper de aangekochte goederen niet mogen vervreemden of in hypotheek geven zonder akkoord van de verkoper. Dit akkoord geldt als stilzwijgend bekomen voor het aangaan van een hypothecair krediet enkel met het oog op de financiering van onderhavige aankoop.

#### **TIJDELIJKE BEPALINGEN**

Het gasverbruik voortkomend uit het vroegtijdig, zelfs voor de voorlopige oplevering, in dienst stellen van de individuele verwarming met het oog op de afwerking, droogstook en dergelijke, is uitsluitend ten laste van de koper.

De koper bevestigt hierbij ook zijn uitdrukkelijk akkoord met de overige tijdelijke bepalingen zoals opgenomen in de statuutakten.

### VOLMACHT TOT WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN HET GEBOUW

De verkoper behoudt zich het recht voor, zonder daartoe tot enige schadevergoeding te kunnen gehouden zijn, alle veranderingen en wijzigingen aan de plannen en bouwwerken aan te brengen, en de oppervlakte en de indeling van de gemeenschappelijke delen alsook van de niet-verkochte privatieven te wijzigen zelfs indien het aantal eenheden verbonden aan de niet-verkochte privatieven hierdoor een wijziging ondergaat en dit, zowel uit eigen initiatief als ingevolge vraag of vordering van de overheid, en wel zolang niet alle privatieven verkocht zijn en/of de bouwwerken volledig voltooid.

Hetzelfde geldt ook en onder meer voor eventuele wijzigingen, door hem aan te brengen aan de inwendige schikking van de privatieven of aan de gemeenschappelijke delen, aangeduid op de plannen en beschreven in onderhavige akte, hetzij vóór de verkoop uit eigen hoofde, hetzij op aanvraag van de verkrijgers van privatieven. Indien de wijzigingen, uitgevoerd op verzoek van de verkrijgers van privatieven, kosten meebrengen, vallen deze kosten ten laste van deze verkrijgers. Op dezelfde wijze kan een gedeelte van een kavel toegevoegd worden aan een andere kavel, of afgenomen van een andere, mits er een evenredig aantal quotiteiten in de gemene delen aan toe te voegen of af te nemen. Zo ook behoudt de verkoper zich het recht voor de niet-verkochte privatieve kavels te vergroten of te verkleinen ten koste of ten voordele van de gemeenschappelijke delen. Zo ook zal de verkoper, zolang de kavels niet verkocht zijn, hiervan de bestemming nog kunnen wijzigen. Hij zal ook de kavels kunnen splitsen of samenvoegen met andere, op voorwaarde daardoor geen wijziging te brengen aan het aantal quotiteiten in de gemene delen, die horen bij de reeds verkochte kavels.

De koper bevestigt hiermee de in de statuutakten voorziene volmacht aan elke der verkopers of een door hen aan te duiden persoon, elk van hen kunnende afzonderlijk optreden, om in zijn naam te handelen en in het algemeen om al het nodige te doen teneinde de wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen van het gebouw te realiseren.

Van deze volmacht kan slechts gebruik worden gemaakt indien de ontwerpakte voorafgaandelijk het tekenen ervan per email aan de koper (of zijn notaris) wordt bezorgd en mits de koper (of zijn notaris) bovendien schriftelijk bevestigt dat de volmacht mag gebruikt worden voor de ondertekening van de hem bezorgde ontwerpakte. Bij gebrek aan antwoord binnen de 14 kalenderdagen na het versturen van de email wordt de koper verondersteld te hebben ingestemd.

### DIVERSE SPECIFIEKE WETSBEPALINGEN

#### Vlaams Bosdecreet

Nadat de instrumenterende notaris uitleg heeft verstrekt aan comparanten over het toepassingsgebied van het Vlaams Bosdecreet, verklaren zij dat, naar hun mening, voorschreven eigendom niet valt onder de bepalingen van dit bosdecreet.

#### Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

- Overeenkomstig artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden partijen gewezen op de bepalingen van artikel 4.2.1 van deze Codex, artikel waarin de handelingen vermeld staan waarvoor een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist is. Partijen erkennen overigens een kopie van de tekst van dit artikel 4.2.1 te hebben ontvangen.

- Blijkens de voorhanden zijnde gegevens werd de stad Antwerpen, waarin voorschreven eigendom gelegen is reeds opgenomen op de lijst waarvan sprake in artikel 7.6.4 van deze Codex. De koper, verwerver van hoger beschreven eigendom, bevestigt hiervan drie stedenbouwkundige uittreksels te hebben ontvangen, dagtekenend van 17 juni 2019 oftewel minder dan één jaar vóór heden.

- Uit opzoeken blijkt met betrekking tot het hoger beschreven eigendom:

1. dat hiervoor volgende stedenbouwkundige **vergunningen** of omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

**B. DETAILOPGAVE VAN DE IN HET VERGUNNINGENREGISTER OPGENOMEN INFORMATIE**

**B.1. AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING (ART. 106 DRO 18/05/1999 IN ONTVOOGDE GEMEENTEN TOT 31/08/2009)**

• **Dossiernummer: 11002\_2008\_38086**

Gemeentelijk dossiernummer: 20084904

Onderwerp: plaatsen van een afsluiting

Datum beslissing schepencollege: 28/11/2008

Aard van de beslissing: VERGUNNING

**B2. AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING REGULIERE PROCEDURE 2009**

• **Dossiernummer: 11002\_2016\_173720**

Gemeentelijk dossiernummer: 2016994

Onderwerp: tijdelijke parking met 350 parkeerplaatsen aan het nieuwe gerechtsgebouw

Datum beslissing schepencollege: 02/09/2016

Aard van de beslissing: VERGUNNING

• **Dossiernummer: 11002\_2016\_173818**

Gemeentelijk dossiernummer: 20161061

Onderwerp: functiewijziging naar tijdelijke horeca (pop-up) met buitenterras en publiciteit op steigerdoeken

Datum beslissing schepencollege: 16/09/2016

Aard van de beslissing: VERGUNNING

• **Dossiernummer: 11002\_2016\_173957**

Gemeentelijk dossiernummer: 20161152

Onderwerp: slopen van de voormalige gebouwen van de 'Zillion'; Realiseren van 93 woningen, een hotel, een supermarkt, kantoren, restaurant en tankstation. Daarnaast een ondergrondse parking met 260 autoparkeerplaatsen en een 330-tal fietsenstallingen

Datum beslissing schepencollege: 23/09/2016

Aard van de beslissing: VERGUNNING

• **Dossiernummer: 11002\_2017\_177587**

Gemeentelijk dossiernummer: 2017523

Onderwerp: plaatsen van een reclamepaneel 36 m<sup>2</sup> en een informatiebord 20 m<sup>2</sup> in de werfafsluiting.

Datum beslissing schepencollege: 12/05/2017.

Aard van de beslissing: VERGUNNING

• **Dossiernummer: 11002\_2017\_177588**

Gemeentelijk dossiernummer: 2017524

Onderwerp: plaatsen van een reclamepaneel van 16 m<sup>2</sup> tegen een wachtgevel.

Datum beslissing schepencollege: 12/05/2017.

Aard van de beslissing: VERGUNNING

• **Dossiernummer: 11002\_2017\_181295**

(aanvraag ingetrokken)

• **Dossiernummer: 11002\_2017\_181384**

Gemeentelijk dossiernummer: 20171752

Onderwerp: aanleggen van de omgeving en openbare ruimte Zillion-site, aanleggen van nieuwe infrastructuur en een parkzone die aansluit op het park Nieuw Zuid

Datum beslissing schepencollege: 16/02/2018

Aard van de beslissing: VERGUNNING

• **Dossiernummer: 11002\_2017\_181492**

Gemeentelijk dossiernummer: 20172837

Onderwerp: wijzigen van reeds afgeleverde vergunning voor de bouw van een hotel, een appartementsblok, een supermarkt en een tankstation op de voormalige site 'Zillion'

Datum beslissing schepencollege: 09/03/2018.

Aard van de beslissing: VERGUNNING

**B3. AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING (PUBLIEKRECHTELIJKE RECHTSPERSONEN EN WERKEN VAN ALGEMEEN BELANG) TOT 31/08/2009**

• **Dossiernummer: 11002\_2004\_1960**

Gemeentelijk dossiernummer: 2004706

Onderwerp: aanleggen van 2 tijdelijke werfontsluitingswegen A en B aan de werfzone van het gerechtsgebouw

Datum beslissing bevoegde ambtenaar: 18/05/2004

Aard van de beslissing: VERGUNNING

• **Dossiernummer: 11002\_2005\_24335**

Gemeentelijk dossiernummer: 20052362

Onderwerp: aanleggen van een tijdelijke parking voor 434 voertuigen

Datum beslissing bevoegde ambtenaar: 04/04/2006

Aard van de beslissing: VERGUNNING

**B4. AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING BIJZONDERE PROCEDURE 2009**

• **Dossiernummer: 11002\_2012\_52025**

Gemeentelijk dossiernummer: 20125236

Onderwerp: plaatsen van een modulaire school

Datum beslissing bevoegde ambtenaar: 17/09/2012

Aard van de beslissing: VERGUNNING

• **Dossiernummer: 11002\_2012\_53447**

Gemeentelijk dossiernummer: 20127600

Onderwerp: verlengen van de stedenbouwkundige vergunning voor de tijdelijke parking aan het nieuwe gerechtsgebouw (Gentplaats) met 350 parkeerplaatsen

Datum beslissing bevoegde ambtenaar: 20/03/2013

Aard van de beslissing: VERGUNNING

• **Dossiernummer: 11002\_2013\_58075**

Gemeentelijk dossiernummer: 20135602

Onderwerp: uitvoeren van infrastructuurwerken op de site van "Antwerpen Nieuw Zuid"

Datum beslissing bevoegde ambtenaar: 29/01/2014

Aard van de beslissing: VERGUNNING

**B5. AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING (OUD STELSEL)**

• **Dossiernummer: 11002\_1965\_164247**

Gemeentelijk dossiernummer: 1965164247

Onderwerp: verbouwing – 17.2.1965

Datum intrekking van de aanvraag door de aanvrager: 19/12/2006

• **Dossiernummer: 11002\_1965\_72**

Gemeentelijk dossiernummer: 196572

Onderwerp: verbouwing

Datum beslissing schepencollege: 04/06/1965

Aard van de beslissing: VERGUNNING

• **Dossiernummer: 11002\_1969\_85**

Gemeentelijk dossiernummer: 196985

Onderwerp: verbouwing dak

Datum beslissing schepencollege: 08/08/1969

Aard van de beslissing: VERGUNNING

• **Dossiernummer: 11002\_1972\_18146**

(weigering)

• **Dossiernummer: 11002\_1980\_16992**

Gemeentelijk dossiernummer: 198080983

Onderwerp: scheidsmuur

Datum beslissing schepencollege: 11/04/1980

Aard van de beslissing: VERGUNNING

• **Dossiernummer: 11002\_1981\_414**

Gemeentelijk dossiernummer: 1981414

Onderwerp: verbouwing

Datum beslissing schepencollege: 12/06/1981

Aard van de beslissing: VERGUNNING

• **Dossiernummer: 11002\_1990\_20917**

Gemeentelijk dossiernummer: 19908308

Onderwerp: herinrichten sportcomplex

Datum beslissing schepencollege: 08/01/1990

Aard van de beslissing: VERGUNNING

• **Dossiernummer: 11002\_1994\_120**

(weigering)

• **Dossiernummer: 11002\_1996\_1227**

Gemeentelijk dossiernummer: 19961227

Onderwerp: verbouwen van een sportcomplex tot multifunctioneel complex

Datum beslissing schepencollege: 27/02/1997

Aard van de beslissing: VERGUNNING

• **Dossiernummer: 11002\_1997\_3836**

(weigering)

• **Dossiernummer: 11002\_1998\_3649**

(weigering)

• **Dossiernummer: 11002\_2003\_6283**

Gemeentelijk dossiernummer: 20033947

Onderwerp: aanpassen tankstation aan de richtlijnen VLAREM

Datum beslissing schepencollege: 02/07/2004

Aard van de beslissing: VERGUNNING

2. dat de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van dit eigendom de volgende is:

**RUP Nieuw Zuid: Artikel 1 Zone voor Centrumfuncties (Ce1); Artikel 2 Zone voor Centrumfuncties (Ce2); Artikel 4 Zone voor Groen (Gr1).**

3. dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een **rechterlijke of bestuurlijke maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en/of IV van de zelfde Codex, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. dat voor dit eigendom geen recht van voorkoop geldt zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van zelfde Codex (zone die in het definitief vastgesteld Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) wordt aangeduid als een zone waarin het voorkooprecht geldt) of in de zin van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. dat voor dit eigendom geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6. dat voor dit eigendom op dit ogenblik geen planbatenhoeffing verschuldigd is.

7. dat dit eigendom op dit ogenblik niet het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit** of een **projectbesluit**.

In de mate dat de onderhandse akte die onderhavige notariële akte voorafging, niet volledig zou beantwoorden aan de voorschriften van artikel 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, heeft ondergetekende minuuthoudende notaris de koper gewezen op de bepalingen van artikel 5.2.5

(verplichte vermeldingen in de onderhandse akte), artikel 6.1.1., eerste lid, 4° (sancties voorzien bij inbreuken op de informatieplicht die vervat ligt in artikelen 5.2.1. tot en met 5.2.6) en artikel 6.3.1. (gevallen waarin de verwerver en huurder de vernietiging kan vragen van zijn titel en de voorwaarden waaronder kan worden verzaakt aan deze vordering tot vernietiging) waarop de koper verklaard heeft uitdrukkelijk te verzaken aan deze eventuele vordering tot nietigverklaring.

Betreffende de stedenbouwkundige misdrijven aangeduid in voormelde stedenbouwkundige uittreksels betreffende de percelen nummers 3732/V en 3925/G/3 verklaart de verkoper dat deze inmiddels verholpen zijn naar aanleiding van de oprichting van het complex omvattende de bij onderhavige akte verkochte goederen.

#### **Specifieke informatie inzake onroerend erfgoed**

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed niet het voorwerp is van een bescherming als onroerend erfgoed, waarbij onder onroerend erfgoed wordt verstaan een archeologische site, een monument, een cultuurhistorisch landschap en/of een stads- en dorpsgezicht en dat het evenmin het voorwerp is van een opname in de inventarissen van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, van archeologische zones, van historische tuinen en parken of vermelding in de landschapsatlas, behoudens hetgeen hierna gezegd.

Deze informatie wordt bevestigd in de vastgoedinformatie zoals hiervoor gemeld. Nochtans geeft een opzoeking op de website Geoportaal/Onroerend Erfgoed voorschreven eigendom aan met de melding “*Unesco werelderfgoed buffers/Unesco bufferzone (040)*”, zoals ook vermeld in de eigendomstitels van het goed. De verkoper gaat ervan uit dat hiermede werd rekening gehouden bij de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning (zie bladzijde 20 en punt 18 van de vergunning).

#### **Overstromingsrisico**

Uit nazicht op onder meer GEO-VLAANDEREN blijkt dat voorschreven eigendom:

- GEDEELTELIJK gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied;
- NIET gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone;
- NIET gelegen is een risicozone voor overstroming;
- NIET gelegen is in een recent overstroomd gebied.

#### **Postinterventiedossier - Keuring elektriciteit – Energieprestatiecertificaat**

\* Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom een postinterventiedossier zal worden opgesteld, antwoordt de verkoper bevestigend. Dit dossier zal, na de afwerking van voorschreven eigendom, ten vroegste bij de voorlopige oplevering en ten laatste bij de definitieve oplevering, door de verkoper worden ter hand gesteld aan de koper wat de aan hem verkochte privatieven betreft.

Het postinterventiedossier met betrekking tot de gemene delen zal bij de definitieve oplevering neergelegd worden bij de syndicus, die het ter beschikking zal houden van iedere gerechtigde.

\* De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, en de koper erkent te weten dat de elektrische installatie het voorwerp dient te zijn van een volledig gelijkvormigheidsonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

De verkoper bevestigt dat voorafgaandelijk de ingebruikname van de wooneenheid, een gelijkvormigheidsonderzoek zal worden uitgevoerd door een erkend organisme overeenkomstig artikel 270 van het Algemeen Reglement. Deze keuring is 25 jaar geldig. Het keuringsattest zal aan de koper worden overhandigd, uiterlijk bij de voorlopige oplevering.

\* De verkoper erkent op de hoogte te zijn van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 maart 2005 tot vaststelling van de eisen op het vlak van energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen, in het bijzonder het energieprestatiecertificaat.

De verkoper heeft de verplichting om het nodige te doen ter aanstelling van een verslaggever voor het indienen van een startverklaring en de EPB-aangifte. Het energieprestatiecertificaat zal aan de koper worden overhandigd, samen met het postinterventiedossier. Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar, welke aanvangt op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

## **FISCALE VERKLARINGEN**

Verkoop van de gebouwen met BTW – vrijstelling registratierechten (artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 4° van de Vlaamse Codex fiscaliteit)

1. De verkoper sub I.C., DEMOCO, verklaart een beroepsmatige belastingplichtige te zijn als bedoeld in artikel 44 § 3, 1°, a), eerste gedachtestreep en 12 § 2 van het BTW-Wetboek zodat hij van rechtswege BTW-belastingplichtige is. Zijn BTW-nummer is BE0440.712.867.

2. De verkoper sub I.C. verklaart zijn periodieke aangifte in te dienen op het bevoegd BTW-controlekantoor te Hasselt.

3. De verkoop betreft een onroerend goed dat nog niet werd in gebruik of in bezit genomen noch ingekohierd voor de onroerende voorheffing, zodat de termijn van artikel 44 § 3, 1°, a) van het BTW-Wetboek nog niet verstreken is.

4. Dat de waarde van de grondaandelen werd bepaald in totaal op **tweehonderd en drieduizend honderdachtien euro vijftachtig cent (€ 203 118,85)**.

### Verklaringen aangaande de BTW-plicht

Partijen verklaren lezing gekregen te hebben door ondergetekende minuuthoudende notaris van de bepalingen van artikels 62 §2 en 73 van het BTW- wetboek.

Elk van de verkopers heeft hierop verklaard BTW-plichtige te zijn:

- de verkoper sub I.A. onder nummer BE0844.286.911.
- de verkoper sub I.B. onder nummer BE0440.712.768.
- de verkoper sub I.C. onder nummer BE0440.712.867.

### Teruggave en vermindering van registratierechten

Partijen erkennen uitdrukkelijk dat de instrumenterende notaris hun alle inlichtingen heeft verstrekt betreffende de mogelijkheid van eventuele teruggave van registratierechten wegens herverkoop overeenkomstig de artikelen 3.6.0.0.6, § 2 en § 3 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, (hierna "VCF").

### Fiscale verklaringen ten verzoeken van de koper

De koper verklaart uitdrukkelijk, na hieromtrent te zijn ingelicht door de notaris, niet te kunnen genieten van enig fiscaal gunstregime inzake de registratierechten.

## **SLOTVERKLARINGEN**

### Rechtsmacht

Alle betwistingen waartoe de uitvoering en/of de interpretatie van onderhavige overeenkomst aanleiding zou kunnen geven, zullen verplichtend beslecht worden door de Rechtbanken te Antwerpen, Afdeling Antwerpen.

### Identiteit van partijen

Op vertoon van de stukken door de wet vereist, bevestigt de minuuthoudende notaris de juistheid van de identiteit van partijen-natuurlijke personen.

Deze identiteitsgegevens en de identiteit zelf wordt mede aangetoond aan de hand van de hoger vermelde identiteitskaarten.

### Ontwerp - Toelichting - Aanvaarding

Het ontwerp van deze akte werd aan partijen (of aan de door hen aangeduide notaris) overgemaakt bij email van 21 juni 2019.

Comparanten verklaren vóór het verlijden van deze akte van de inhoud ervan kennis te hebben genomen. Zij verklaren dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoeling zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten.

Comparanten bevestigen dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren dus de overeenkomst, voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en verplichtingen, voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden, zowel voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers.

De notaris minuuthouder wijst comparanten tenslotte op artikel 9 § 1 tweede lid van de Wet tot regeling van het Notarisambt, dat luidt als volgt: "*Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van de*

*partijen en deelt hen mee dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris maakt hiervan melding in de notariële akte."*

**RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50).

**WAARVAN AKTE**

Verleden op plaats en datum als hoger vermeld.

Na toelichting en integrale of gedeeltelijke voorlezing zoals bij de aanvang van deze akte vastgesteld, hebben de partijen, aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, de akte alsook de aangehechte stukken getekend met de notarissen, toelichting die door de notarissen in het Engels werd gegeven. Volgen de handtekeningen

Voor concludend afschrift

De notaris





Voor akte met repertoriumnummer 2019/4507, verleden op 3 juli 2019

#### FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd vierentwintig blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 8 juli 2019  
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 15786  
Ontvangen registratierechten: nul euro (€ 0,00).  
De ontvanger

#### BIJLAGE

Geregistreerd één blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 8 juli 2019  
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 4781  
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).  
De ontvanger

#### KWIJTING VLAAMSE BELASTINGDIENST

De Vlaamse Belastingdienst heeft op 13 augustus 2019 het bedrag van twintigduizend driehonderdenelf euro achtentachtig cent (€ 20 311,88) ontvangen, met betrekking tot de akte met repertoriumnummer 2019/4507 die geregistreerd werd op 8 juli 2019.

#### HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1 op 8 juli 2019  
Referentie: 57-T-08/07/2019-07866.  
Bedrag: tweehonderddertig euro (€ 230,00)