

## Verkoopovereenkomst

### De ondergetekenden:

1. Het autonoom gemeentebedrijf “**Stadsontwikkeling Gent**”, in het kort “**sogent**”, met zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, met ondernemingsnummer 0367.300.594, RPR Gent afdeling Gent.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 17 van de statuten, door twee leden van het directiecomité samen handelend, met name:

- de heer Van Goethem, Frank Jerome Palmyre, wonende te 9070 Destelbergen, Blauwesteenstraat 80, directeur bedrijfsvoering;

- mevrouw Van Butsele, Sylvianne Evelyne Noëlla Myriam, gedomicilieerd te 8400 Oostende, Europagalerij 7 bus 1503, directeur strategie en operaties en verblijvende te 9000 Gent, Wiemersdreef 13,

beiden benoemd als lid van het directiecomité bij besluit van de Raad van Bestuur van 17 december 2020.

Hierna ook genoemd “**de verkoper**” of “**sogent**”.

2. a. Naam: \_\_\_\_\_

Geboren te: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Gehuwd / Wettelijk Samenwonend / Ongehuwd

Tel.: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

2. b. Naam: \_\_\_\_\_

Geboren te: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Gehuwd / Wettelijk Samenwonend / Ongehuwd

Tel.: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

Hierna samen ook genoemd “**de koper**” of “**de kopers**”.

Verkoper en koper hierna samen ook genoemd “**de partijen**”.

Die allen verklaren volledig handelingsbekwaam te zijn en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator;

- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;

- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren;

- niet te vallen onder toepassing van boek XX van het Wetboek Economisch Recht.

### Verklaren overeen te komen wat volgt:

De verkoper verbindt er zich toe het hierna beschreven onroerend goed te

verkopen aan de koper, die zich er toe verbindt het hierna beschreven onroerend goed aan te kopen van de verkoper tegen de prijs, lasten en voorwaarden die hieronder beschreven zijn.

(Schrappen wat niet past)

De kopers verklaren te kopen voor rekening van de tussen hen bestaande huwgemeenschap.

De kopers verklaren te kopen, ieder voor eigen rekening voor een onverdeelde helft in volle eigendom.

De kopers verklaren te kopen, ieder voor eigen rekening, in volgende verhouding:

---

---

---

## I. BESCHRIJVING VAN HET GOED

### Stad GENT – eerste afdeling

In het onroerend complex genaamd “KAAI 24” op en met grond aan de Voorhavenlaan, gekend ten kadaster volgens titel sectie A, zonder kadastraal nummer, volgens basisakte sectie A, deel van nummer 3417/10 P0000 en met gereserveerd perceelidentificatienummer 44021 A 3417 / 10 A P0000 (LOT 1) (bronperceel), met een oppervlakte volgens nagemelde meting van 3.563,21 m<sup>2</sup>:

In de deelvereniging “Blok A”:

1. Het **appartement**, genummerd “A \_\_\_\_\_”, gelegen op de \_\_\_\_\_ verdieping, omvattende:

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom:*

---

---

---

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:*

- \_\_\_\_\_/10.000 in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

- \_\_\_\_\_/ 6.178 in de particulier gemeenschappelijke delen van Blok A.

Gereserveerd

perceelidentificatienummer:

---

In de hoofdvereniging:

2. De **autostaanplaats** genummerd “ \_\_\_\_\_”, gelegen op de \_\_\_\_\_ verdieping, omvattende:

a) *in privaatieve en uitsluitende eigendom:*

de eigenlijke autostaanplaats zoals afgelijnd op de grond;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:*

\_\_\_\_\_/10.000 in de algemeen  
gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.  
Gereserveerd perceelidentificatienummer:

3. De **berging** genummerd “\_\_\_\_\_”, gelegen op de ondergrondse  
verdieping, omvattende:

a) *in privatieve en uitsluitende eigendom:*

de eigenlijke berging met haar deur;

b) *in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:*

\_\_\_\_\_/10.000 in de algemeen  
gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.  
Gereserveerd perceelidentificatienummer:

Hierna wordt met “**het goed**” of “**het verkochte goed**” verstaan, het geheel van  
voormelde onroerende goederen, behoudens specifieke afwijking in de tekst.

Zoals het goed uitvoerig beschreven staat in de statuutakte opgemaakt door  
notaris Jeroen Parmentier te Gent op #.

De koper zal in alle rechten en verplichtingen treden voortvloeiende uit de  
statuutakte.

Zoals voorschreven grond van het complex werd opgemeten en afgebeeld staat  
als “LOT 1” op een plan, opgemaakt door Michel Daeninck op 24 oktober 2023.

Dit plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de  
Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met het  
referentienummer 44021-10544.

Zoals voorschreven privatieven werd beschreven in de statuutakte  
overeenkomstig de afbakeningsplannen opgemaakt op 18 september 2023 door  
Michel Daeninck te Evergem.

Deze plannen werden opgenomen in de databank van de plannen van  
afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie  
met het referentienummer 44021-10547.

De koper erkent een exemplaar van voormelde plannen ontvangen te hebben.

## II. ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Door deze verkoopovereenkomst gaan de rechten van de verkoper op de  
grond en de bestaande opstallen van de in aanbouw zijnde goederen dadelijk  
over op de koper.

De eigendomsoverdracht van de nog te bouwen opstallen geschiedt naarmate  
de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst of verwerkt.

Evenwel stelt de koper het goed ter beschikking van de verkoper en de door  
haar aangestelde vaklui voor de verdere uitvoering en de voltooiing van de  
werken met betrekking tot het op te richten gebouw, zonder daarvoor op enige  
vergoeding aanspraak te kunnen maken.

2. In het kader van zijn vrijwaringsplicht verbindt de verkoper er zich toe het

verkochte goed bij de ondertekening van de notariële akte voor vrij en onbelast van alle schulden, hypotheken, voorrechten en bezwarende hypothecaire overschrijvingen, inschrijvingen en kantmeldingen.

3. Het goed wordt verkocht in zijn toekomstige staat van afwerking volgens de plannen en bestekken opgemaakt door BV DBLV architecten, ondernemingsnummer 0750.516.120, en verder volgens de eventuele overeenkomsten die de partijen onderling hebben gesloten.

Bij eventuele tegenspraak tussen de plannen en het lastenboek, heeft het lastenboek voorrang.

Indien ingevolge de bepalingen van de afgeleverde omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nog wijzigingen dienen te gebeuren, zullen deze normen en wijzigingen moeten gerespecteerd worden, zonder invloed op de prijs.

4. Het gebouw zal opgetrokken worden door de verkoper op zijn kosten, lasten en risico's. De overdracht der risico's zoals bedoeld bij de artikelen 1788 en 1789 van het oud Burgerlijk Wetboek zal gebeuren bij de voorlopige oplevering van de hierbij verkochte privatieven of op het ogenblik waarop, overeenkomstig de hierna volgende bepalingen, de woning geacht wordt voorlopig opgeleverd te zijn en de werken aanvaard te zijn.

Na de voorlopige oplevering is de verkoper enkel aansprakelijk conform de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek en de lichte verborgen gebreken tijdens de waarborgtermijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering zoals hieronder wordt vermeld.

5. De koper zal de polissen die zouden kunnen bestaan voor de verzekering tegen gevaren van brand, burgerlijke verantwoordelijkheid en eventueel van alle andere gevaren met betrekking tot het verkocht goed en de eigendom waarvan het deel uitmaakt, moeten overnemen en voortzetten, en er alle premies en vergoedingen van dragen en betalen te rekenen vanaf de datum van voorlopige oplevering of vanaf het ogenblik waarop, overeenkomstig de hierna volgende bepalingen, de woning geacht wordt voorlopig opgeleverd te zijn.

6. De koper zal het verkochte goed moeten aanvaarden zonder waarborg wat de staat van de ondergrond en grond betreft en met alle zichtbare en verborgen gebreken, met uitzondering van de op te richten constructies waarvoor het hoger vermelde lastenboek geldt en alle eventuele wijzigingen die daaraan zijn aangebracht, zonder waarborg betreffende de oppervlakte, al overtrof het verschil met de uitgedrukte oppervlakte 5%, ten voordele of ten nadele van de koper. De maten op de plannen aangeduid zijn slechts vermeld bij wijze van inlichting en geven de meting aan tussen het metselwerk, bepleistering niet inbegrepen. De op deze plannen of in bestekken opgegeven maten en maatcijfers zijn plusminus maten. De verschillen in min of meer, die mochten

vastgesteld worden na de afwerking en bij de oplevering worden als gedoogzaamheden aangezien.

7. De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen, zoals beschreven in het lastenboek. De verkoper en de architect hebben tijdens de bouw elk het recht aan de plannen en aan het lastenboek alsook in de keuze van de materialen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard of uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, vertragingen in de leveringen die onverenigbaar zijn met de voortgang van de werken, en dergelijke meer) of kunnen voortvloeien uit de afwezigheid, het faillissement, het onvermogen of de tekortkoming van de leveranciers of onderaannemers. Daarbij mag echter geen afbreuk worden gedaan aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.

8. Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bevoordeeld of belast zou kunnen zijn.

De verkoper verklaart, met uitzondering van de in de statuutakte vermelde bijzondere bepalingen en de bepalingen vermeld in de akte verleden voor notaris Joost Eeman te Gent, met tussenkomst van notaris Jeroen Parmentier te Gent, op #, waarvan de kopers verklaren een kopie ontvangen te hebben, geen kennis te hebben van lasten of erfdienstbaarheden die het verkochte goed bezwaren.

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze bijzondere voorwaarden voor zover gemelde bepalingen nog van toepassing zijn.

9. De koper bekomt het genot en het vrij gebruik van het verkochte goed vanaf de voorlopige oplevering op voorwaarde dat de prijs, evenals de prijs verschuldigd voor de eventuele meerwerken, de belasting over de toegevoegde waarde, nutsvoorzieningen en alle eventueel door de koper nog verschuldigde bedragen, volledig zijn betaald. Tot dan is het de koper verboden de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijke toestemming van de verkoper en in diens aanwezigheid en mits naleving van de veiligheidsvoorschriften. Toegang op de werf gebeurt, in elke veronderstelling, steeds op eigen risico en zonder dat de koper enig verhaal tegen de verkoper kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden.

De koper zal alle belastingen en taksen alsmede de gemeenschappelijke kosten en bijdragen in de collectieve verzekeringspolis dragen en betalen vanaf hetzelfde ogenblik, tenzij anders bepaald in de statuutakte.

10. De partijen die ervan in kennis gebracht werden dat zij elk het recht hebben hun eigen notaris te kiezen en dit zonder verhoging van kosten voor zover deze keuze binnen de acht kalenderdagen na de ondertekening van de overeenkomst meegedeeld wordt, hebben voor het opstellen van de authentieke akte als notaris aangesteld:

- voor de verkoper: notaris Jeroen Parmentier te Gent (NOTAS, geassocieerde notarissen).

- voor de koper: \_\_\_\_\_

De partijen verbinden zich ertoe voor de notaris te verschijnen voor het ondertekenen van de authentieke akte op de datum vastgesteld op voorstel van de instrumenterende notaris en uiterlijk binnen de vier maanden vanaf heden.

### **Sanctieregeling**

Indien de authentieke akte niet binnen de vooropgestelde termijn kan verleden worden door de schuld van een der partijen zal de andere partij het recht hebben om acht kalenderdagen na een schriftelijke aanmaning:

- hetzij de verkoop als van rechtswege ontbonden te beschouwen en ten titel van forfaitaire schadevergoeding 10% van de koopprijs te vorderen te vermeerderen met de werkelijk gemaakte en bewezen kosten; in voorkomend geval zal benevens de forfaitaire vergoeding de betaalde waarborg (inclusief de intresten) aan de koper teruggegeven worden, hetzij ten titel van compensatie aan de verkoper verworven blijven (inclusief de intresten).

- hetzij de gedwongen uitvoering te eisen van de overeenkomst.

11. Deze verkoop is wel / niet (schrappen wat niet past) onderworpen aan de opschortende voorwaarde van het bekomen door de koper van een financiering voor een minimaal vastgesteld bedrag.

(schrappen wat niet past)

De overeenkomst wordt afgesloten onder de opschortende voorwaarde dat de koper een lening/krediet verkrijgt binnen een termijn van \_\_\_\_\_ weken te rekenen vanaf de dag van ondertekening van deze overeenkomst, tegen de volgende voorwaarden:

. minimale leen-/kredietssom: \_\_\_\_\_ euro

. maximaal rentetarief: \_\_\_\_\_ %

. minimale looptijd : \_\_\_\_\_ jaar

De koper verbindt zich ertoe om alle mogelijke inspanningen te doen om de lening te bekomen meer bepaald een leningsaanvraag in te dienen bij minstens twee verschillende erkende financiële instellingen.

Enkel wanneer de koper, na het overmaken aan de verkoper van de bewijzen van weigering van 2 ingediende leningsaanvragen, binnen de voormelde termijn bewijst dat de opschortende voorwaarde niet is vervuld, zal deze overeenkomst niet tot stand komen.

Indien de koper het bedoelde attest niet meedeelt uiterlijk binnen de week na het verstrijken van de voormelde periode zal de opschortende voorwaarde geacht worden zich te hebben voltrokken en wordt de overeenkomst van rechtswege definitief.

### **III. STATUUTAKTE**

De privatieve delen van het gebouw werden juridisch tot stand gebracht blijkens basisakte, bevattend het onroerend statuut van het gebouw waarvan het verkochte goed deel uitmaakt, met reglement van mede-eigendom, opgemaakt door notaris Jeroen Parmentier te Gent op #, neergelegd ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid te Gent.

De koper is gehouden alle lasten en voorwaarden bepaald in de statuutakte met de bijlagen en in het bijzonder de bepalingen van het reglement van mede-eigendom, evenals alle wijzigingen aan voormelde statuutakte en bijlagen te eerbiedigen en na te leven. Deze documenten worden beschouwd integrerend deel uit te maken van deze akte. De koper verklaart er volledig kennis van te hebben om er voorafgaandelijk een kopie van ontvangen te hebben.

De koper is eveneens gehouden de beslissingen van de algemene vergadering te eerbiedigen.

Alle akten houdende overdracht of verklaring van eigendom of genot, inbegrepen verhuring, zullen de uitdrukkelijke melding bevatten dat de nieuwe verkrijgers volledige kennis hebben van de basisakte met reglement van mede-eigendom en dat zij zich ertoe verbinden deze, alsmede al de beslissingen regelmatig genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars, te eerbiedigen.

De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom die van dwingend recht zijn hebben voorrang op bepalingen van de statuutakte die ermee strijdig zouden zijn.

### **INFORMATIEVERPLICHTING SYNDICUS**

De verkoper verklaart dat er voor het appartementsgebouw in oprichting nog geen syndicus is aangesteld. Bijgevolg is de door artikel 3.94, § 1 van het Burgerlijk Wetboek voorschreven formaliteit niet vervuld.

### **IV. BIJZONDERE VOORWAARDEN IN HET KADER VAN DE AANNEMING**

#### **1. Stedenbouwkundige vergunningen – aan te vragen regularisatievergunning**

De verkoper verbindt zich er toe het nieuw gebouw zoals hiervoor beschreven op te richten overeenkomstig het lastenboek hierbij gevoegd, voor zover er in deze overeenkomst niet rechtsgeldig van werd afgeweken. Deze bescheiden vermelden uitdrukkelijk de wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd.

Op 27 juli 2018 werd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een vergunning verleend voor de nieuwbouw van een bouwblok opgedeeld in drie

autonome delen met in totaal 72 appartementen rond een gemeenschappelijke binnentuin, een gedeelte semiondergrondse parking, een gedeelte ondergrondse parkeergarage en een gemeenschappelijke dakkamer.

In de vergunning wordt vermeld dat *“de plannen, zoals geïllustreerd op 1/02/2013, blijven onverminderd van toepassing”*. De verkoper verklaart dat dit de bouwplannen zijn van de vernietigde vergunning van 1 februari 2013.

De verkoper wijst de koper er op dat in de statuutakte onder meer het volgende wordt vermeld:

*“De partij verklaart dat het complex in opbouw is conform de vergunning van 27 juli 2018, behoudens enkele afwijkingen waarvan de verkoper verklaart dat deze afwijkingen niet-vergunningsplichtig zijn, met uitzondering evenwel van de gewijzigde materialisatie van de dakkamer. De partij verklaart dat alle afwijkingen worden weergegeven op de aan deze akte aan te hechten uitvoeringsplannen. De partij verklaart dat er wat betreft alle afwijkingen, dus niet enkel de enige vergunningsplichtige afwijking van de dakkamer maar ook de niet-vergunningsplichtige afwijkingen, op zijn kosten een regularisatievergunning zal worden aangevraagd. De toekomstige kopers verlenen hierbij het recht aan de partij om alle handelingen te stellen en gesprekken te voeren om deze regularisatievergunning en alle eventuele andere noodzakelijke administratieve toelatingen te bekomen. De toekomstige kopers verklaren voor zover nodig hun medewerking te verlenen bij de aanvraag door de partij van de regularisatievergunning. De partij verbindt zich ertoe om, indien de regularisatievergunning in laatste administratieve aanslag zou geweigerd worden, op zijn kosten alle noodzakelijke werken uit te voeren om de vergunningsplichtige afwijking aan dakkamer te herstellen in de vergunde toestand en wat betreft de niet-vergunningsplichtige afwijkingen aan de door de wet voorziene meldingsplicht te zullen voldoen.”*

De koper verklaart op de hoogte te zijn van deze bepaling in de statuutakte en zijn gevolgen en verklaart een kopie van de uitvoeringsplannen ontvangen te hebben.

Er werd op 22 januari 2014 ook een vergunning afgeleverd voor het wijzigen en/of aanvullen van de voormelde bouwvergunning van 1 februari 2013 voor het verwijderen van aangetroffen beschermde sporen en kasseien + het gedeeltelijk herplaatsen ervan, het wijzigen van de hellingen naar de binnentuin. De voormelde vergunning van 27 juli 2018 vermeldt dat *“Deze vergunning maakt deel uit van het rechtsverkeer en blijft onverminderd uitvoerbaar”*.

De plannen voor het gebouw zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting. Hij mag, tijdens de opbouw, aan de plannen en het lastenboek wijzigingen brengen die noodzakelijk zijn of nuttig voor de uitvoering van het werk overeenkomstig de regels van de kunst of volgens de eisen van de bevoegde overheden. Het is evenwel te verstaan dat de waarde en de kwaliteit van de bouwwerken dienen te worden geëerbiedigd. Zo heeft de verkoper onder andere het recht om het plan van de funderingen te wijzigen indien moest blijken dat het oorspronkelijk plan, omwille van de natuur



van de ondergrond, niet uitvoerbaar is.

## **2. Prijsherziening.**

Nagemelde prijzen zijn vast en niet voor herziening vatbaar.

Artikel 1794 van het oud Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing op deze overeenkomst.

## **3. Overheidstegemoetkomingen.**

De koper erkent voor deze mededeling te hebben gekregen van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting ([www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be)).

## **4. Aanvang van de werken en uitvoeringstermijn**

De werken zijn gestart op 3 augustus 2021.

De uitvoeringstermijn voor de resterende werken, dit is totdat het gebouw in voorlopige oplevering kan worden genomen (rekening houdende met de huidige casco-plus toestand van het gebouw) belooft 250 werkdagen vanaf 15 februari 2024, en dit zowel voor de privatieve delen als voor de gemene delen.

### **a. Werkdagen**

De werkdagen worden bepaald door de bevoegde instanties van de bouwnijverheid. Als werkdagen worden niet aangerekend, onwerkbaar dagen, de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatie rustdagen. Weerverlet of onwerkbaar dagen zijn bijvoorbeeld deze waarbij het gedurende meer dan twee uur sneeuwt of regent per dag of wanneer de temperatuur lager of gelijk is aan nul graden Celsius geverifieerd conform gegeven KMI-lijsten; en volgens de weerverletkalender van de Confederatie Bouw waarbij de bodem om zeven uur 's ochtends bedekt is met sneeuw, waarop de windsnelheid een maximum van zestig kilometer per uur overschrijdt, waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt, enzovoort.

### **b. Overmacht**

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

### **c. Onderbreking van dertig kalenderdagen**

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst wordt onderbroken gedurende een periode van tenminste dertig (30) kalenderdagen, op bevel of door toedoen van de koper, dient deze aan de verkoper een voorschot op de lopende betalingschijf te betalen ter waarde van de reeds uitgevoerde werken, voor zover deze door de architect als deugdelijk werden bevonden.

Voor de onderbreking op bevel of door toedoen van de koper, andere dan de

wegens weerverlet en de welke in het bijzonder bestek zijn voorzien, die zich in de contractueel vastgelegde uitvoeringstermijn voordoen en hun geheel voordoen en hun geheel 1/20ste van deze termijn en ten minste tien werkdagen overschrijden, heeft de verkoper het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgelegd. Hij mag zich evenwel niet beroepen op de in dat verband verlopende besprekingen om de uitvoering van de werken niet te hernemen.

#### **d. Van rechtswege verlenging uitvoeringstermijn**

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht, slechte weersomstandigheden of door toedoen van de koper brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn, en in voorkomend geval een verschuiving van de einddatum met zich mee, en dit met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd, in gemeen overleg met de architect, met de tijd welke normaal nodig is om de werken op de bouwplaats opnieuw op te starten.

### **5. Oplevering.**

#### **a) Voorlopige oplevering**

De voorlopige oplevering van het goed kan gebeuren zodra de normale bewoonbaarheid of bruikbaarheid van het appartement is verzekerd.

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken, moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, behoudens bepaalde geringe onvolkomenheden, kleine herstellingen of aanpassingswerken.

De verkoper vraagt de voorlopige oplevering schriftelijk aan door de koper te verzoeken om er binnen een termijn van vijftien kalenderdagen volgend op de ontvangst van die opleveringsaanvraag toe over te gaan. De datum van opleveringsaanvraag doet het lopen van de uitvoeringstermijn stoppen. In het geval de termijn nog niet verstreken is en de verkoper vraagt de voorlopige oplevering aan dewelke wordt geweigerd door de koper loopt vanaf de weigering van oplevering de termijn gewoon door.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden genomen, behoudens tegenbewijs, op de datum van de voltooiing die de verkoper op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

De laatste schijf alsook de verrekening van de meerwerken, de belasting over de toegevoegde waarde, nutsvoorzieningen en alle eventueel door de koper nog verschuldigde bedragen dienen in elk geval voldaan te zijn voor het overhandigen van de sleutels en voor het moment van voorlopige oplevering.

Het proces-verbaal van oplevering wordt door alle partijen ondertekend. Het bevat de opsomming van de zaken welke niet aanvaard werden omdat zij niet of niet goed uitgevoerd werden. De onvolkomenheden, kleine herstellingen of aanpassingswerken worden binnen een overeengekomen termijn (vermeld op het proces-verbaal van voorlopige oplevering) na de voorlopige oplevering hersteld of aangepast. De verkoper waarborgt dat het herstel van dergelijke gebreken niet zal leiden tot een ernstige belemmering van het gebruik van de

wooneenheid.

Worden aanzien als een stilzwijgende aanvaarding van de voorlopige oplevering:

1) Het in gebruik of het in bezit nemen van de privatieve delen. Wordt aanzien als inbezitname: het ophalen van de sleutels, het aanbrengen van meubelen, het uitvoeren van inrichtingswerken en/of versieringswerken en/of alle werken die de koper zelf of een vreemde nevenaannemer of leverancier in opdracht van de koper uitvoert vóór de datum van de voorlopige oplevering.

2) Het feit dat de koper het geschreven verzoek van de verkoper, de oplevering op een gestelde datum te doen, zonder gevolg hebben gelaten en zijn daarenboven binnen vijftien kalenderdagen nadat zij door de verkoper daartoe bij gerechtsdeurwaarderexploot werden aangemaand, op de daarin gestelde datum voor de oplevering niet zijn verschenen.

Kan niet aanzien worden als reden voor weigering tot oplevering:

a/de krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot het uitstellen van betaling en/of vrijgeven van borg en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper en architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw;

b/ de toestand van de gemene delen kunnen geenszins een voorlopige oplevering van een privatieve kavel verhinderen.

De aanvaarding van de voorlopige oplevering houdt in dat het nieuw opgerichte gebouw in haar geheel in bezit en gebruik wordt genomen, behoudens in het geval waarin er sprake is van een eerdere ingebruikname dan op datum van de voorlopige oplevering.

De voorlopige oplevering houdt zonder meer de goedkeuring in door de koper van de afgeleverde werken en sluit ieder verhaal van hunnentwege voor zichtbare gebreken uit.

Als de koper de opleveringsaanvraag van de verkoper zonder gevolg laat en niet overgaat tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de verkoper hem daartoe bij deurwaardersexploot aan. De desbetreffende partij wordt geacht de voorlopige oplevering te aanvaarden, zo hij binnen de vijftien kalenderdagen na de aanmaning niet verschenen is voor de oplevering op de bij de deurwaardersexploot bepaalde datum.

Bij de voorlopige oplevering zal de verkoper al het aanwezige afval verwijderen en het gebouw in ordelijke staat achterlaten.

De tienjarige aansprakelijkheid begint te lopen op de dag van de aanvaarding van de voorlopige oplevering.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal via de syndicus, mits hij daartoe gemandateerd is, gebeuren via identieke procedure.

#### **b) Definitieve oplevering**

De definitieve oplevering van de privatieve kavels behoort twaalf (12) maanden na de datum van de voorlopige oplevering ervan te geschieden, doch niet vroeger dan de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De verkoper vraagt de definitieve oplevering schriftelijk aan de koper om er

binnen een termijn van vijftien kalenderdagen volgend op de ontvangst van die aanvraag toe over te gaan.

De definitieve oplevering dient tussen de koper en de verkoper tegensprekelijk te worden verricht. Alleen een geschreven en tegensprekelijk PV van definitieve oplevering van de partijen geldt als bewijs voor aanvaarding van de definitieve oplevering van het werk.

Als de koper het verzoekschrift van de verkoper zonder gevolg laat en niet overgaat tot de oplevering binnen de hierboven vermelde termijn van vijftien dagen, maant de verkoper hem daartoe aan bij deurwaardersexploot. De koper wordt geacht de definitieve oplevering te aanvaarden, zo hij binnen vijftien kalenderdagen na de aanmaning niet verschenen is voor de definitieve oplevering op de bij het deurwaardersexploot bepaalde datum.

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen zal via de syndicus, mits hij daartoe gemandateerd is, gebeuren via identieke procedure.

## **6. Waarborg**

De verkoper voldoet niet, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, aan de voorwaarden van de wet van 20 maart 1991, houdende regeling van de erkenning van de aannemers van werken.

De verkoper stelt conform de bepalingen van de nagemelde woningbouwwet een waarborg tot voltooiing van de gebouwen of terugbetaling van de gestorte bedragen bij ontbinding van het contract wegens niet-voltooiing.

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

Een bewijs van deze borgstelling zal aan de authentieke akte gehecht worden.

## **7. Nutsvoorzieningen**

De koper zal vanaf het in dienst stellen van de gemeenschappelijke installaties, zijn aandeel in alle gemeenschappelijke lasten moeten dragen en betalen, alsook vanaf het ogenblik waarop deze eisbaar worden, alle belastingen en taksen van welke aard ook.

De keuringskosten, de privaatieve installatie- en aansluitingskosten van water, elektriciteit, riolering en teledistributie zijn ten laste van de koper boven op de overeengekomen prijs, zoals hieronder wordt uiteengezet.

Contracten voor levering van water, elektriciteit en teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de verkoper afgesloten worden.

De koper zal in de plaats van de verkoper alle abonnementen (bijdragen, waarborgen en verbruik) voor water, elektriciteit, teledistributie enzovoort moeten verderzetten of overnemen en er alle kosten, verbruik en bijdragen van betalen vanaf de opening van de tellers.

Vanaf de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, zal de koper moeten bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van de mede-eigendom, in verhouding tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

## **8. Uitvoering en wijziging van werken**

De koper heeft het recht om op het ogenblik van de levering van de respectievelijke producten op de werf na te gaan of de geleverde producten overeenstemmen met wat werd besteld.

Als de koper of de architect aan de verkoper een werkwijze of materialen oplegt van een bepaalde kwaliteit, herkomst of type en dit in weerwil van het schriftelijk en met redenen omkleed voorbehoud van de verkoper wordt deze laatste ontslagen van iedere aansprakelijkheid die het gevolg is van gebreken welke te wijten zijn aan de keuze van deze werkwijze of materialen op voorwaarde dat men hem geen enkele fout in de verwerking van materialen kan ten last leggen.

Om geldig te zijn moeten de mededelingen over de uitvoering van de werken tussen de koper, de verkoper en de architect schriftelijk worden gedaan.

De verkoper kan evenwel met alle andere rechtsmiddelen het bewijs leveren van de wijziging bevolen door de koper of door de architect aan wie deze bevoegdheid uitdrukkelijk toekomt.

Afwerkingen aan de gekochte goederen zijn vatbaar voor veranderingen en/of verbeteringen voor zover ze a) tijdig in het werkschema kunnen worden ingebracht, b) ze de goede orde van de werf niet verstoren, c) ze conform de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning zijn. Het advies hierover van de architect is bindend. Alle meerkosten, inclusief mogelijke bijkomende studiekosten vanwege de raadgevers, die deze veranderingen met zich meebrengen vallen ten laste van de koper. Verrekeningen zullen vóór de uitvoering ter goedkeuring aan de koper worden voorgelegd. Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijzigingen, zal dit document, voor akkoord, door de koper dienen ondertekend te worden.

Alle supplementaire werken die op schriftelijk verzoek van de koper worden uitgevoerd, zullen op het debet van zijn rekening komen.

De door de koper opgedragen werken worden door de verkoper uitgevoerd voor diens rekening en onder diens aansprakelijkheid.

De koper kan enkel werken uitvoeren in het door hem gekochte privaatief na de voorlopige oplevering.

De koper mag op eigen initiatief geen wijzigingen aan de zaak brengen, noch werken uitvoeren of doen uitvoeren. Hij mag wel vragen wijzigingen uit te voeren evenwel beperkt tot de mogelijkheden en de termijn voorzien in het lastenboek en voor zover daardoor de stevigheid van de constructie niet wordt aangetast. De wijzigingen zullen het voorwerp uitmaken van een bestek dat door de koper, uiterlijk binnen de acht kalenderdagen na de verzending ervan door de verkoper, behoorlijk voor akkoord ondertekend dient te worden teruggezonden. Bij gebreke hieraan wordt de koper verondersteld van de wijzigingen af te zien en wordt het privaatief afgewerkt zoals oorspronkelijk voorzien.

## **9. Waarborgperiode voor licht verborgen gebreken - tienjarige aansprakelijkheid - aansprakelijkheidsverzekering**

### **a) Waarborgperiode voor lichte verborgen gebreken**

Tijdens de waarborgtermijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering, is de verkoper gehouden, benevens de bij de voorlopige oplevering vastgestelde punten, onverminderd de artikels 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek, op zijn kosten en risico alle lichte verborgen gebreken te verhelpen binnen de afgesproken termijn met de koper nadat een aangetekend schriftelijk bevel werd overgemaakt aan de verkoper en dit onder voorbehoud van aanvaarding door de verkoper van het ingeroepen feit en/of gebrek.

Elke rechtsvordering uit dien hoofde is echter slechts ontvankelijk mits ze ingesteld wordt binnen de termijn van 6 maanden na de dag dat de koper kennis kreeg van het gebrek of redelijkerwijze kennis dienden te hebben van het gebrek.

#### **b) Tienjarige aansprakelijkheid**

De waarborg waarvoor de verkoper instaat krachtens de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek gaat over op de achtereenvolgende eigenaars van het gebouw.

Deze tienjarige termijn neemt aanvang bij de aanvaarding van de voorlopige oplevering of op het ogenblik waarop, overeenkomstig de hierna volgende bepalingen, de woning geacht wordt voorlopig opgeleverd te zijn en de werken aanvaard te zijn.

#### **c) Verplichte aansprakelijkheidsverzekering aannemer en architect**

De verkoper verklaart dat er een definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd sinds 1 juli 2018 voor het goed, namelijk voormelde vergunning van 27 juli 2018. Bijgevolg heeft de verkoper de verplichting tot overhandiging van een verzekeringsattest of attest van borgstelling omtrent de tienjarige aansprakelijkheid (Wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat).

De verkoper verklaart de verzekeringsattesten te zullen overhandigen bij het verlijden van de authentieke akte.

### **V. TOEPASSELIJKHEID VAN DE WONINGBOUWWET**

Onderhavige verkoop geschiedt in toepassing van de Wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (hierna de "woningbouwwet"), zoals gewijzigd bij de wet van 3 mei 1993 en van het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971 tot uitvoering van de woningbouwwet, zoals gewijzigd bij Koninklijk Besluit van 21 september 1993. De bepalingen van deze wet en haar uitvoeringsbesluit, zelfs deze niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst vermeld, zijn van toepassing op deze verkoop.

**De koper heeft het recht de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de woningbouwwet strijdig beding in te roepen bij niet nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12 van voormelde wet, waarvan de tekst letterlijk luidt als volgt:**

*Artikel 7: "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 vergunning en van de voorwaarden ervan, binnen de maand na de ontvangst van kennisgeving van de beslissing nopens 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 voor een minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden; deze opschortende voorwaarde kan nooit langer gelden dan drie maanden, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de overeenkomst;*

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

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

*De Koning kan de minimumvoorwaarden bepalen waaraan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden."*

*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 20 maart 1991, houdende erkenning der 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 20 maart 1991, zoals bepaald in voorafgaande 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, 5° van de hypotheekwet."*

De verkoper verklaart dat de koper, hetgeen deze erkent, sinds meer dan vijftien dagen in het bezit is van:

- de voormelde statuten van het gebouw met het daaraan gehechte reglement van mede-eigendom;
- de nauwkeurige plannen en het verkooplastenboek ondertekend door de architect met opgave van de wijze waarop en de materialen waarmee de werken zullen worden uitgevoerd en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken;
- kopie van de stedenbouwkundige vergunning en de voorwaarden van die vergunning;
- een overzicht van de basisvoorwaarden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting.

## **VI. BIJKOMENDE VOORWAARDEN OPGELEGD DOOR VERKOPER**

### **Verbod tot vervreemden - fondsendelegatie**

Vóór de voorlopige oplevering en zolang de totale prijs, kosten, lasten en taksen niet betaald zijn en de waarborg niet is vrijgegeven, zal de koper het goed niet mogen vervreemden, belasten, hypotheekeren of verpanden zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de bouwheer.

Indien de koper de goederen wenst te hypotheekeren om aan de verkoper het eisbaar saldo van de prijs en de taksen te betalen, zal laatstgenoemde zijn toestemming geven op voorwaarde dat hij gesubrogeerd wordt in alle rechten



van de koper-kredietnemer/ontlener.

De kopers verbinden er zich toe alle nodige schikkingen te treffen om deze delegatie tegenstelbaar te maken aan hun geldschieter.

Deze bepalingen gelden als essentiële voorwaarden van de verkoop en bij niet naleving ervan door de koper zullen de verkopers de ontbinding of de gedwongen uitvoering van de verkoop kunnen vragen, onafgezien van hun recht op schadevergoeding en intresten.

### **Volmacht tot hypothekeken**

De koper verleent tot zekerheid en waarborg van al de nog verschuldigde sommen en van drie jaar intrest bevoorrecht door de wet volmacht aan alle medewerkers van de BV "NOTAS, geassocieerde notarissen", ieder met machtiging afzonderlijk te handelen, om in naam en voor rekening van de koper op het hierboven beschreven goed een hypothecaire inschrijving te nemen ten voordele van de verkoper.

De verkoper zal slechts inschrijving kunnen nemen op kosten van de koper ingeval deze laatste de eisbare sommen niet zou betalen en nadat een hem per aangetekend schrijven gerichte aanmaning zonder volledige betaling is gebleven gedurende vijftien dagen vanaf het aangetekend schrijven. De kosten van inschrijving en doorhaling zijn lastens de koper.

### **VII. PRIJS EN TOEBEHOREN**

Deze verkoping is gedaan en aangenomen voor de totale prijs van \_\_\_\_\_ euro te vermeerderen met \_\_\_\_\_ euro zijnde de BTW.

De prijs van de grond wordt vastgesteld op \_\_\_\_\_ euro (25%) en de prijs van de gebouwen op \_\_\_\_\_ euro (75%).

Zoals hierboven vermeld is zowel op de prijs van de grond als op de prijs van de gebouwen BTW verschuldigd.

Zijn ten laste van de koper, maar **niet begrepen in de prijs**:

- alle kosten, rechten en erelonen van de notariële akte;
- de belasting over de toegevoegde waarde;
- de deelname in de kosten van de statuutakte ten bedrage van vierhonderddertig euro (€ 430,00) (inclusief BTW);
- de deelname in de kosten van de opmeting en de prekadastratie ten bedrage van honderdentwaalf euro negenentwintig cent (€ 112,29) (inclusief BTW);
- de keuringskosten, de privatieve installatie- en aansluitingskosten van water, elektriciteit, riolering en teledistributie zijn ten laste van de koper boven op de overeengekomen prijs. Deze kosten worden forfaitair

vastgelegd op tweeduizend vierhonderd-twintig euro (€ 2.420,00) (inclusief BTW);

- alle eventuele andere belastingen en taksen en dit vanaf de voorlopige oplevering, onder meer deze vermeld in de statuten van het gebouw;
- alle erelonen van de architecten door de koper gelast met decoratiewerken of wijzigingen aan de originele plannen of door hem aangesteld met de opdracht van architect-raadgever.

Elke aanpassing van de taxatieregels of -tarieven en de interpretatie ervan door de bevoegde overheidsinstantie is ten voordele of ten nadele van de koper.

### **Wijze van betaling**

#### **a) Op heden**

De koper verbindt er zich toe binnen de vijf bankwerkdagen na heden de som van \_\_\_\_\_ euro, zijnde 5% van de totale verkoopprijs, te betalen ten titel van waarborg door middel van een overschrijving naar de derdenrekening van notarisbureau "NOTAS, geassocieerde notarissen" met nummer BE24 7350 5120 1638 met referentie "Kaai 24 App nr. A \_\_ + naam kopers"

Op de dag van de ondertekening van de authentieke akte zal dit bedrag aangerekend worden als voorschot op de grondprijs.

#### **Oorsprong van de gelden**

De fondsen voor de in deze overeenkomst vastgestelde betaling(en) werden door de koper ter beschikking worden gesteld door middel van een overschrijving van de rekening met nummer \_\_\_\_\_

#### **b) Bij het verlijden van de authentieke akte zal betaalbaar zijn:**

- het saldo van de grondprijs verbonden aan de verkochte privaatdelen, zijnde \_\_\_\_\_ euro waarop BTW verschuldigd is;
- de prijs van de constructies naargelang de vordering van de werken volgens onderstaand schema waarop BTW verschuldigd is.

Voormelde prijs omvat (i) de ruwbouwwerken en (ii) de voltooiingswerken, met name alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid of gebruik van de privaatdelen, overeenkomstig het lastenboek hierbij gevoegd.

De prijs is betaalbaar naargelang de vordering der werken en dit op de volgende wijze :

#### **Betalingswijzen**

**Schijf 1:** 90 % na bereiken van de casco-plus toestand (dit is na de grond- en funderingswerken, plaatsing alle vloerplaten, dakdichting, plaatsen leidingen inclusief alle nodige voorzieningen voor verwarming en verluchting, buitenschrijnwerk, plaatsen ramen, dekvloer, en pleisterwerk)

**Schijf 2:** 10 % bij de voorlopige oplevering, en voor de overhandiging van de sleutels

Totaal: 100 %

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat alle betalingen dienen te gebeuren door overschrijving.

Alle rechten en verplichtingen welke uit deze overeenkomst voortvloeien, verbinden hoofdelijk en ondeelbaar de kopers, hun erfgenamen en rechtverkrijgenden.

#### **Betalingen - Betalingsmodaliteiten**

De koper verplicht zich ertoe deze schijven te betalen binnen de veertien kalenderdagen na de schriftelijke uitnodiging tot betalen en/of het overmaken van de factuur, op voorwaarde dat de werken van bedoelde schijf voltooid zijn. De betaling moet door de koper uitgevoerd worden door overschrijving ervan op de rekening nummer BE86 0910 0028 3450 EUR, bankrekening van sogent, de verkoper.

De laatste schijf alsook de verrekening van de meerwerken, de belasting over de toegevoegde waarde, nutsvoorzieningen en alle eventueel door de koper nog verschuldigde bedragen dienen in elk geval voldaan te zijn voor de inbezitneming.

#### **Natalatigheidsintrest - Uitvoeringstermijn - Meerwerken**

Voor elke niet op de vervaldatum betaalde som zal er aan de koper een ingebrekestelling (in de vorm van een eerste herinnering) worden verstuurd overeenkomstig artikel XIX.2 Wetboek Economisch Recht.

Vanaf het verstrijken van een termijn van veertien kalenderdagen die ingaat op de derde werkdag na verzending van de herinnering per post of op de kalenderdag na verzending langs elektronische weg, zal de koper zonder verdere ingebrekestelling:

1° een nalatigheidsinterrest verschuldigd zijn op de nog te betalen som gelijk aan de wettelijke rentevoet voor betalingsachterstand bij handelstransacties.

2° een forfaitaire vergoeding verschuldigd zijn van:

a) twintig euro (€ 20,00) als de nog te betalen som lager dan of gelijk aan honderdvijftig euro (€ 150,00) is;

b) dertig euro (€ 30,00) vermeerderd met 10 % van de nog te betalen som op de schijf tussen honderdvijftig euro één cent (€ 150,01) en vijfhonderd euro (€ 500,00) als de nog te betalen som tussen honderdvijftig euro één cent (€ 150,01) en vijfhonderd euro (€ 500,00) is;

c) vijfenzeftig euro (€ 65,00) vermeerderd met 5 % van de nog te betalen som op de schijf boven vijfhonderd euro (€ 500,00) met een maximum van tweeduizend euro (€ 2.000,00) als het verschuldigde saldo hoger dan vijfhonderd euro (€ 500,00) is.

Deze forfaitaire vergoeding is bedoeld om alle kosten van de minnelijke invordering van de onbetaalde schuld te dekken.

In voorkomend geval mag de verkoper naar eigen keuze de verbreking van de overeenkomst of de gedwongen tenuitvoerlegging ervan vervolgen.

Wanneer de onbetaalde schuld niet betaald werd binnen de termijn van veertien

kalenderdagen na de eerste herinnering zoals hiervoor beschreven, kan de verkoper de uitvoeringstermijn verlengen met het aantal kalenderdagen dat er te laat betaald werd, verlengd met veertien kalenderdagen, zonder bijkomende formaliteiten.

Bij vertraging van de uitvoering of oplevering te wijten aan de verkoper, dient deze aan de koper een vergoeding te betalen van twintig euro (€ 20,00) per wooneenheid per dag vertraging. Deze vergoeding is forfaitair en dekt alle mogelijke schade. De datum van opleveringsaanvraag door de verkoper doet het lopen van de uitvoeringstermijn stoppen.

Deze vergoeding is in elk geval slechts verschuldigd drie werkdagen na aanmaning bij aangetekend schrijven door de koper verstuurd aan de verkoper.

Meerwerken zullen in ieder geval een verlenging van de uitvoeringstermijn tot gevolg hebben en dit afhankelijk van zowel van de datum van bestelling van deze meerwerken als van het bedrag waarop deze meerwerken betrekking hebben. In principe gaat de koper akkoord met het verlengen van de uitvoeringstermijn door de eenvoudige bestelling van meerwerken. Deze verlenging zal in alle redelijkheid bepaald worden, waarbij de verkoper alle elementen kan invoeren met inbegrip van laattijdige uitvoering door zijn onderaannemers en/of leveranciers om deze termijn verlengd te zien voor een bepaalde tijd, te verlengen met tien werkdagen om dit administratief in orde te brengen.

Deze verlenging wordt in een afzonderlijk, door de verkoper en de koper ondertekend document vastgelegd.

## **VIII. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN / BIJZONDERE WETGEVING**

### **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)**

De Stad Gent beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. Bijgevolg geldt de informatieplicht van artikel 5.2.1 van de VCRO.

Aan de hand van de gegevens uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 22 en 23 augustus 2023 informeert de verkoper de koper dat (voor) het verkochte goed:

**1°** volgende omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunning(en) zijn uitgereikt:

- op 27 juli 2018 voor de nieuwbouw van een bouwblok opgedeeld in drie autonome delen met in totaal 72 appartementen rond een gemeenschappelijke binnentuin, een gedeelte semiondergrondse parking, een gedeelte ondergrondse parkeergarage en een gemeenschappelijke dakkamer;

- op 19 januari 2015 voor de wijziging van en/of aanvulling op de bestaande bouwvergunning, nl. de verruiming van de afgebakende werfzone voor het project Kaai 24 - de open bouwput, dient ruimer te zijn voor het goed functioneren van de bouwwerken;

- op 21 januari 2014 voor het wijzigen en/of aanvullen van een bouwvergunning (8.00/44021/9718.3) nl. het verwijderen van aangetroffen

beschermden sporen en kasseien + het gedeeltelijk herplaatsen ervan, het wijzigen van de hellingen naar de binnentuin,...

- op 18 januari 2007 voor stadsvernieuwingsproject 'de nieuwe voorhaven'
- het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken

**2°** de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister is:

- volgens het gewestplan "Gentse- en Kanaalzone", goedgekeurd bij beslissing van 14 september 1977: gebied voor stedelijke ontwikkeling;

- volgens het bijzonder plan van aanleg "Meulestede" gelegen is in een gemengde woonzone;

- tevens is het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent", goedgekeurd bij beslissing van 16 december 2005, van toepassing, met als bestemming "Artikel 0: afbakeningslijn grootstedelijk Gebied Gent".

**3° niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Codex, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

**4° geen** voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de VCRO of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

**5°** volgende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing is:

- op 26 juli 2012 voor een nieuwe verkaveling.

De verkoper verklaart echter dat deze verkavelingsvergunning is vervallen en legt een e-mail voor van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning – Departement Stedelijke Ontwikkeling van de stad Gent waarin wordt vermeld "*De verkaveling met intern nummer 2011 GE 130 beschouwen wij inderdaad als vervallen. Ondertussen werd dit ook zo aangepast in ons systeem.*".

**6° niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De koper verklaart dat hij kopie van het stedenbouwkundig uittreksel vóór het verlijden van deze akte heeft ontvangen.

**De koper is ervan op de hoogte dat:**

- de loutere vermelding van een omgevingsvergunning (1) niet garandeert dat deze vergunning rechtsgeldig of actueel is, (2) geen zekerheid geeft dat deze vergunning betrekking heeft op het goed noch dat het goed hiermee volledig vergund is en (3) geen zekerheid geeft dat het goed conform deze vergunning werd gebouwd;

- artikel 4.2.1 van de Codex een opsomming bevat van de vergunningsplichtige handelingen maar dat provinciale en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen deze opsomming kunnen aanvullen;

- wat de niet-bebouwde gedeelten van voorschreven goed betreft, geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht, zolang de vergunning niet is verkregen;

- indien het goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere

overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, hij zich zal moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

**De verkoper verklaart:**

- geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding en vergunningsplichtige werken te hebben uitgevoerd en dat hiervoor een vergunning werd verleend en dat al deze werken conform die vergunning werden uitgevoerd **behoudens** enkele afwijkingen van de vergunning afgeleverd op 27 juli 2018 waarvan de koper verklaart op de hoogte te zijn en waarvan de verkoper verklaart dat deze afwijkingen wat betreft het verkochte goed niet-vergunningsplichtig zijn. De verkoper verklaart dat er wat betreft voormelde afwijkingen een regularisatievergunning zal worden aangevraagd. De koper verleent hierbij het recht aan de verkoper om alle handelingen te stellen en gesprekken te voeren om deze regularisatievergunning en alle eventuele andere noodzakelijke administratieve toelatingen te bekomen. De koper verklaart voor zover nodig haar medewerking te verlenen bij de aanvraag door de verkoper van de regularisatievergunning.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening;

- bij gebrek aan omgevingsvergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat zo'n vergunning zou kunnen verkregen worden, geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;

- geen kennis te hebben van een verworven sociaal beheersrecht op het goed overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen.

**Stedelijke inlichtingen**

De verkoper brengt de inlichtingen verstrekt door de dienst Administratie Informatie Ruimtelijke Ordening van de Stad Gent bij brieven van 22 en 23 augustus 2023, ter kennis van de koper waarin onder meer wordt vermeld:

- ***“Exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten***

*Overzicht dossiers met ingedeelde inrichtingen of activiteiten (Vlarem) zoals gekend bij de Stad Gent. Een vergunning kan ondertussen vervallen of stopgezet zijn. Inrichtingen met een nog geldige vergunning voor ingedeelde activiteiten vind je terug onder Inrichtingen. Vergunningen die aanleiding geven tot risicoground vind je ook onder Bodem.*

**Dossier OMV\_2022105696**

*Aanvraag omgevingsproject*

**Beslissing** 7 november 2022 - Stilzwijgende weigering - College van burgemeester en schepenen

**Behandelende overheid** College van burgemeester en schepenen

*het veranderen (regularisatie na afloop) van een tijdelijke bemaling voor het bouwen van een kelderverdieping*

**Inrichting** Bemaling kelder 'Kaai 24' (Inrichtingsnr. 20210415-0064)

De koper erkent kopie van voormelde brieven ontvangen te hebben en de volledige inhoud ervan te kennen.

**Dossier OMV\_2021068102**

Aanvraag omgevingsproject

**Beslissing** 5 augustus 2021 - Voorwaardelijk vergund - College van burgemeester en schepenen

**Behandelende overheid** College van burgemeester en schepenen het exploiteren van een tijdelijke bemaling voor de uitvoering van een kelderverdieping

**Inrichting** Bemaling kelder 'Kaai 24' (Inrichtingsnr. 20210415-0064)

**Vergunde rubrieken** 3.4.2°, 3.6.3.2°, 53.2.2°b)2°

**Dossier OMV\_2021085499**

Melding omgevingsproject

**Beslissing** 3 juni 2021 - Aktename - College van burgemeester en schepenen

**Behandelende overheid** College van burgemeester en schepenen het exploiteren van een bouwwerf met opslag van gevaarlijke stoffen en gasflessen

**Inrichting** KAA Gent Kaai 24 (Inrichtingsnr. 20210512-0050, klasse 3)

**Vergunde rubrieken** 17.1.2.1.1°, 17.4.”;

- “Ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Actieve ingedeelde inrichtingen of activiteiten (Vlarem) zoals gekend bij de Stad Gent. Indien de inrichting van klasse 3 niet meer actief is kan je dit via mail melden aan

de Dienst Milieu en Klimaat (milieuklimaat@stad.gent). Voor een klasse 2 en 1 moet

de stopzetting gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingsloket.be).

**KAA Gent Kaai 24**

**Inrichtingsnr.** 20210512-0050

**Inrichting** klasse 3

**Actieve rubrieken** 17.1.2.1.1°, 17.4.”.

De koper erkent een kopie van voormelde brieven ontvangen te hebben en de inhoud ervan te kennen.

**Verwaarlozing - leegstand - ongeschiktheid - onbewoonbaarheid**

De verkoper verklaart dat het goed niet werd opgenomen in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen. De verkoper verklaart niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het goed op te nemen in een inventaris en/of register.

**Decreet betreffende de bodemsanering en -bescherming**

Na uitleg gekregen te hebben **1)** dat een risicoground een grond is waarop een risico-inrichting gevestigd is of was (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen,

machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt) en 2) dat gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (Art. 102§1 BD), heeft de verkoper verklaard dat, bij zijn weten, op de grond voorwerp van deze akte geen risico-inrichting gevestigd is of was.

Door de OVAM werd voor het goed een bodemattest afgeleverd met kenmerk OVAM 20230627557.

De inhoud van het attest afgeleverd op 4 september 2023 luidt als volgt:

*“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.0 EXTRA INFORMATIE:*

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

*2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.*

*2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

*Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*

*2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*

*Er zijn geen gebruikadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”.*

Partijen verklaren een kopie van voormeld bodemattest ontvangen te hebben en de inhoud ervan te kennen.

De koper verklaart zich akkoord met het gebruik van voormeld bodemattest recent aangevraagd in het kader van een vorige overdracht.

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbepalingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Partijen worden erop gewezen dat:

-het voorgaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

-dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

**Waterparagraaf - Integraal waterbeleid**

1. Uit opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan op 9 augustus 2023 blijkt dat het goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.



2. Blijkens diezelfde opzoeking blijkt dat het goed door de Vlaamse overheid **niet is afgebakend als signaalgebied**. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen.

3. Uit diezelfde opzoeking blijkt, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het goed:

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**.

De grond heeft **P(erceel)-score A**: geen overstroming gemodelleerd.

De op het overstromingsrapport weergegeven gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben **G(ebouw)-score ONBEKEND**.

4. De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

#### **Onroerend Erfgoed**

De verkoper verklaart dat het goed opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als deel van “Tolhuis en Voorhaven”.

De koper verklaart te zijn ingelicht over de rechtsgevolgen van deze opname, zoals vastgelegd in Hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, waarvan hij voorafgaandelijk een kopie heeft ontvangen.

De verkoper verklaart dat het goed definitief beschermd is als deel van het stads- of dorpsgezicht “Tolhuis en Voorhaven”. Hij verklaart geen kennis te hebben van inbreuken of misdrijven op het Onroerenderfgoeddecreet noch van enig besluit tot bestuursdwang betreffende het goed.

De koper verklaart voldoende te zijn ingelicht over de gevolgen van de bescherming van het goed, zoals deze zijn vastgelegd in hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet en in het beschermingsbesluit van 20 november 1996. De koper verklaart een kopij van dit beschermingsbesluit te hebben ontvangen.

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen kennis te hebben van een enige andere voorlopige of definitieve bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht, archeologische site of cultuurhistorisch landschap.

De verkoper verklaart eveneens dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

#### **Decreet natuurbehoud en natuurlijk milieu**

De verkoper verklaart dat het goed **niet** gelegen is binnen:

- het Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat of haar uitbreidingszone gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of een met al deze gebieden vergelijkbaar bestemmingsgebied aangewezen op de plannen van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of een met al deze gebieden

vergelijkbaar bestemmingsgebied aangewezen op de plannen van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

### **Bosdecreet**

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet heeft de verkoper verklaard dat het goed bij zijn weten niet valt onder de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

## **IX. LEVERINGSPLICHT / ATTESTEN, CERTIFICATEN**

### **Asbestinventarisattest**

De verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.

### **Energieprestatiecertificaat**

De verkoper verklaart niet te beschikken over een geldig energieprestatiecertificaat met betrekking gezien het nog in oprichting is. Een energiedeskundige zal worden aangeduid die zal overgaan tot de opmaak van het energieprestatiecertificaat. Voor de aanvang van de werken werd een verslaggever aangesteld.

Uiterlijk zes maanden na de ingebruikname van het gebouw dient een EPB aangifte te worden ingediend bij het Vlaams Energieagentschap waaruit blijkt dat de EPB eisen daadwerkelijk zijn behaald.

De geldigheidsduur bedraagt tien jaar vanaf de ingebruikname van het gebouw. De aangifteplichtige houdt gedurende tien jaar een papieren afdruk van de EPB-aangifte, de bijhorende plannen en bijlagen bij. Een geldig energieprestatie-

certificaat zal worden opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door voornoemde energiedeskundige.

Het EPC zal uiterlijk bij het afleveren van het postinterventiedossier met betrekking tot de privatieve delen overhandigd worden aan de koper.

#### **Elektrische Installaties**

De verkoper verklaart dat de elektrische installatie van het goed overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019 het voorwerp dient uit te maken van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement, voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

De verkoper verbindt er zich toe het keuringsattest met betrekking tot het goed aan de koper te overhandigen binnen de zes maanden na de voorlopige oplevering van de privatieve delen.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar na voormeld controleonderzoek terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement.

#### **Postinterventiedossier**

De werken zullen worden uitgevoerd met inachtneming van alle veiligheids- en preventienormen, voorgeschreven door het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 houdende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen, zoals meermaals gewijzigd.

De verkoper verbindt er zich toe het postinterventiedossier te laten opmaken en/of te laten afwerken zodanig het postinterventiedossier binnen de zes maanden na de voorlopige oplevering van de privatieve delen te overhandigen aan de betrokken personen.

Het postinterventiedossier voor de gemeenschappelijke delen zal bewaard en beheerd worden door de syndicus van het gebouw bij wie er eveneens kennis van kan worden genomen. Het postinterventiedossier van de privatieve delen zal zoals voormeld overgedragen worden aan de koper.

#### **Particuliere stookolietank**

De verkoper verklaart dat het goed niet uitgerust is of was met een boven- of ondergrondse stookolietank.

#### **Zonnepanelen – groenestroomcertificaten**

#

#### **Rookmelder**

De partijen worden erop gewezen dat sedert 1 januari 2020 het wettelijk verplicht is in Vlaanderen om elke verdieping van een woning te voorzien van minstens één rookmelder en dit zowel voor huurwoningen als voor woningen die de eigenaar zelf bewoont.

De partijen worden erop gewezen dat de Vlaamse Regering de wijze van plaatsing van de rookmelders, het aantal rookmelders en de locaties van plaatsing bepaalt en dat zij zich hieromtrent dienen te informeren.

De koper verklaart hierover voldoende geïnformeerd te zijn en het nodige te doen om de woning uit te rusten met rookmelders, conform de geldende

regelgeving.

## **X. VOORKOOPRECHTEN**

### **Vlaamse Codex Wonen**

De verkoper verklaart dat het goed voorwerp van deze akte **niet** valt onder het toepassingsgebied van het voorkooprecht in het kader van de Vlaamse Codex Wonen (bv. omwille van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd door sociale huisvestingmaatschappijen, gemeente, OCMW of omwille van inventarisatie als leegstaand, ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosd gebouw en/of woning of omwille van een gebrek aan tijdige sloop van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning).

Het perceel voorwerp van deze akte is gelegen in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied **met** voorkooprecht.

Aangezien deze verkoop valt onder één van de gevallen van uitsluiting van voorkooprecht (verkoop van een woning deel uitmakend van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan), moet het voorkooprecht in deze niet worden aangeboden.

### **Voorkooprecht Vlaamse Waterweg**

Het goed voorwerp van deze akte valt onder het voorkooprecht van de Vlaamse Waterweg.

Aangezien deze verkoop valt onder één van de gevallen van uitsluiting van voorkooprecht (de individuele verkoop van een appartement/garagebox/autostaanplaats als onderdeel van een groter geheel dat niet wordt verkocht), moet het voorkooprecht in deze niet worden aangeboden.

### **Conventioneel voorkooprecht - recht van wederinkoop**

De verkoper verklaart geen enkel recht van voorkoop of voorkeur noch enig optierecht bij huurcontract of anderszins toegekend te hebben op het goed, dat miskend wordt door deze verkoop, noch van een dergelijk recht kennis te hebben, evenmin als van enig verbod van vervreemding, beslag of ander vervreemdingsbeletsel.

## **XI. TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDHEID**

Op deze overeenkomst is het Belgisch recht van toepassing.

Alle betwistingen met betrekking tot de totstandkoming, de geldigheid, de interpretatie en de uitvoering van deze overeenkomst, zullen gebracht worden voor de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement van Gent.

Deze bevoegdheidsclausule is ook van toepassing ingeval van hoogdringendheid (bijvoorbeeld procedure kort geding).

## XII. FISCALE BEPALINGEN EN VERKLARINGEN

### Verkoop onder BTW-stelsel

Partijen vragen om toepassing van de vrijstelling van artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 4° VCF aangezien de belasting over de toegevoegde waarde (hierna kortweg "btw") opeisbaar is op de levering van het goed. Alle belastingen over de toegevoegde waarde verschuldigd naar aanleiding van deze akte vallen ten laste van de koper.

De verkoper verklaart beroepsoprichter in de zin van artikel 12, § 2 Btw-Wetboek te zijn en verklaart verder dat:

1° de datum van eerste ingebruikneming/inbezitneming van het gebouw is: het verkochte goed nog niet werd in gebruik genomen;

2° het kantoor waar de aangifte voor de heffing van de btw wordt ingediend is: BTW Controlekantoor te Gent.

Alle veranderingen in het thans in voege zijnde tarief van belasting over de toegevoegde waarde, hetzij verhoging, hetzij verlaging en alle tegemoetkomingen van overheidswege onder vorm van toelage, teruggave of anderszins, zijn uitsluitend in voor- of nadeel van de koper.

In tweevoud opgemaakt te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

Elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben.

(datum van ondertekening is de datum waarop de laatste partij deze overeenkomst ondertekend)

Voor de koper:

(gelezen en goedgekeurd)

\_\_\_\_\_

Voor de verkoper:

(gelezen en goedgekeurd)

\_\_\_\_\_

Bijlagen:

1. Statuutakte
2. Nauwkeurige plannen en het verkooplastenboek
3. Stedenbouwkundige vergunningen en bijhorende plannen
4. Afbakeningsplan 20 juli 2023
5. Aan de basisakte gehechte uitvoeringsplannen
6. De akte verleden voor notaris Joost Eeman te Gent, met

tussenkost van notaris Jeroen Parmentier te Gent, op #