

**OVEREENKOMST HOUDENDE EEN TIJDELIJKE VERKOOP/AANKOOP-BELOFTE
MET BETREKKING TOT DE PARKING GEDEELTE GEMEENTE**

Tussen:

1. de **NV Asse Hopmarkt**, met maatschappelijke zetel Grotehondstraat 44 te 2018 Antwerpen, ondernemingsnummer 0823.467.246, vertegenwoordigd bij toepassing van artikel 13 van de statuten door de heer Guido Aben, bestuurder categorie A, en mevrouw Lyne Herbots, bestuurder categorie B,

hierna genoemd "Asse Hopmarkt", dan wel "de kandidaat-verkoper",

en

2. de **Gemeente Asse**, Gemeenteplein 1 te 1730 Asse, ondernemingsnummer 0207.506.259, vertegenwoordigd door de heer Koen Van Elsen, burgemeester, en de heer Lander Van Droogenbroeck, algemeen directeur,

hierna genoemd "de Gemeente", dan wel "de kandidaat-koper",

wordt verklaard en overeengekomen wat volgt met betrekking tot volgend eigendom:

Voorafgaandelijke uiteenzetting

1. Beschrijving van het onroerend goed

Een blok gronden, gelegen aan de Arsenaalstraat te 1730 Asse, ten kadaster gekend als Asse, tweede afdeling, sectie E, deel van nummers 0376K P0000, 0385G P0000, 0370B5 P0000, 0389G P0000, 0390V P0000 en 0370K5 P0000, met een nog op te meten oppervlakte, hierna genoemd "het Onroerend Goed".

2. De Gemeente en Asse Hopmarkt hebben een Publiek-Private Samenwerkingsovereenkomst, synthese van rechten en verplichtingen gesloten op zelfde datum van huidige Overeenkomst, te weten [.....] (hierna genoemd "de PPS-Overeenkomst", Bijlage 2). In uitvoering van deze PPS-Overeenkomst en de daarin genomen rechten en verplichtingen zal de kandidaat-verkoper dan wel door deze aan te stellen derde vennootschappen onder meer overgaan tot het verwerven van het Onroerend Goed en het oprichten van een onroerend complex bestaande uit bovengrondse meergezinswoningen en een ondergronds garagecomplex op te richten op het Onroerend Goed, zoals omschreven in de PPS-Overeenkomst, omvattende een nieuwbouw meergezinswoningproject en ondergronds garagecomplex, met een minimum bruto bovengronds te bouwen vloeroppervlakte (excl. terrassen) van ca. 10.890 vierkante meter residentieel vastgoed en ca. 1.810 vierkante meter commerciële ruimten op te richten op het Onroerend Goed, hierna genoemd "het Project".

3. De Gemeente Asse is tevens de Overeenkomst houdende een tijdelijke Verkoop/Aankoop-Belofte met betrekking tot het Perceel Projectgebied aangegaan en welke als Bijlage 3 wordt gevoegd bij deze Overeenkomst (hierna genoemd "Overeenkomst Perceel Projectgebied").

4. De begrippen zoals gehanteerd in deze Overeenkomst en welke worden aangeduid met een Hoofdletter zijn de begrippen zoals gedefinieerd hetzij in deze Overeenkomst dan wel in de PPS-Overeenkomst.

5. De Gemeente gaat deze Overeenkomst aan met het oog op het verwerven van 100 parkeerplaatsen in een op te richten ondergronds garagecomplex in het Onroerend Goed.

2. Plannen en bestekken - omgevingsvergunning

Het gebouw, voorwerp van deze Overeenkomst, wordt opgetrokken op voorschreven percelen grond overeenkomstig de te bekomen Uitvoerbare en Definitieve Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (hierna genoemd "de Vergunde Plannen").

De kandidaat-verkoper zal een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en vervolgens een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen indienen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse, zoals hierna gemeld. De plannen opgemaakt door de architecten op basis waarvan de omgevingsvergunningen zullen worden aangevraagd zullen definitief tot stand komen in het kader van de PPS-Overeenkomst. Deze plannen zullen voldoen aan het Prestatiebestek zoals gevoegd als Bijlage 1.

3. Beschrijving van het Verkochte Goed

In het Onroerend Goed op te richten of in aanbouw zijnde gebouw:

In een ondergronds garagecomplex, gelegen aan de Arsenaalstraat te 1730 Asse, ten kadaster gekend als Asse, tweede afdeling, sectie E, deel van nummers 0376K P0000, 0385G P0000, 0370B5 P0000, 0389G P0000, 0390V P0000 en 0370K5P0000, met een nog op te meten oppervlakte:

- **ca.100 autostaanplaatsen gelegen in de ondergrond** (hierna genoemd "de Parking"),

begrijpende:

- in privaatieve en uitsluitende eigendom: de 100 autostaanplaatsen met ieder de staanplaatsruimte voor één wagen waarbij deze autostaanplaatsen zich allemaal zullen bevinden op één - door de kandidaat-verkoper aan te duiden - ondergronds niveau (hierna genoemd "de Private Delen van de Parking"),
- in mede-eigendom en gedwongen onverdeelde: met de hieraan verbonden aandelen in de gemeenschappelijke delen van het ondergronds garagecomplex, waaronder de grond (hierna genoemd "de Gemene Delen van de Parking"),

zoals dit zal beschreven worden in de statuten van het gebouw op te maken door notarisassociatie Tom en Jan Coppens te Vosselaar;

in de statuten zal voorzien worden in een erfdienstbaarheid van doorgang en overgang alsook in de verplichting van de eigenaars om bij te dragen in de onderhoudskosten van de parking in verhouding tot hun aandeel in het gehele parkeergebouw,

De kosten voor het verlijden van de Basisakte zullen door Asse Hopmarkt worden betaald en vervolgens door de kopers prorata hun privaatieven en aandelen in de gemeenschappelijke delen van het Project.

Het verkochte goed zal als deel van een appartementsgebouw of -complex onderworpen zijn aan het bijzonder stelsel voorzien in de artikelen 577-2 en 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De Basisakte bevat de basisakte en het reglement van mede-eigendom. In de Basisakte zal een beschrijving worden gegeven van het Parkinggebouw. Het reglement van mede-eigendom zal voornamelijk de gebruiksregels nopens de privaatieve en gemeenschappelijke delen, die de eigenaars dienen na te komen, de bestuursregels voor de vereniging van mede-eigenaars, de regeling van de bijdragen van de gemeenschappelijke lasten en de regels inzake de collectieve verzekering bevatten.

zoals deze vergund zullen zijn op basis van de Vergunde Plannen.

A. Hoofdinhoud van deze Overeenkomst

1. Verkoopbelofte van de kandidaat-verkoper (call-optie)

De kandidaat-verkoper verbindt er zich toe om gedurende een termijn ingaande op heden, doch kan er niet vroeger gelicht worden dan na het vervullen van de hierna gemelde opschortende voorwaarden, en eindigend uiterlijk drie maanden na het vervullen van de opschortende voorwaarden (datum waarop de authentieke akte moet verleden zijn) het hiervoor beschreven eigendom enkel aan de kandidaat-koper te verkopen en wel tegen de hierna bepaalde voorwaarden. De kandidaat-koper heeft dus het recht dit eigendom tegen die voorwaarden aan te kopen mits hij, vóór het verstrijken van deze termijn, de hem verleende aankoopoptie licht.

2. Aankoopbelofte van de kandidaat-koper (put-optie)

Voor het geval hij niet tijdig zou ingaan op die verkoopbelofte en hij de hem verleende aankoopoptie dus niet licht, verbindt de kandidaat-koper er zich jegens de kandidaat-verkoper toe gedurende een periode van drie maanden die een aanvang neemt op het ogenblik van het verstrijken van de onder punt 1 vermelde termijn, het hiervoor beschreven eigendom aan te kopen tegen dezelfde voorwaarden, indien de kandidaat-verkoper aangeeft op deze aankoopbelofte te willen ingaan. Tijdens deze periode heeft de kandidaat-verkoper dus het recht van de kandidaat-koper te eisen dat hij het eigendom aankoopt tegen dezelfde voorwaarden.

3. De verkoop komt slechts tot stand door het verlijden van de authentieke akte

Partijen komen, in afwijking van het gemeen recht, uitdrukkelijk overeen dat de verkoop slechts tot stand komt door en op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte vaststellende die verkoop, zodat zij van deze verkoop een plechtig contract hebben gemaakt. Zolang de authentieke akte niet werd verleden, bestaat er dus nog geen verkoop, maar enkel een verbintenis tot verkopen en/of een verbintenis tot kopen.

B. Modaliteiten van deze Overeenkomst

1. Partijen komen overeen dat de aankoopoptie (het ingaan door de kandidaat-koper op de verkoopbelofte van de kandidaat-verkoper) en de verkoopoptie (dus het ingaan door de kandidaat-verkoper op de aankoopbelofte van de kandidaat-koper) slechts kunnen gelicht worden nadat de kandidaat-koper in het bezit werd gesteld van het bodemattest en van het Stedenbouwkundig uittreksel/Stedenbouwkundige inlichtingen.

2. De Partij die wenst in te gaan op de contractbelofte van de andere Partij deelt haar zulks schriftelijk mede, eventueel via de instrumenterende notaris en binnen de voormelde termijn.

Door dit geschrift geeft die Partij op voldoende wijze te kennen in te gaan op de contractbelofte van de andere Partij, licht zij derhalve de haar verleende optie en ontstaat in hoofde van elke Partij dan ook de verplichting de authentieke akte houdende vaststelling van de verkoop te verlijden binnen de hierna vermelde termijn.

3. De kandidaat-koper heeft het recht een andere partij in de plaats te stellen voor het geheel of een deel van zijn rechten en verplichtingen, doch met dien verstande dat de verkoop steeds betrekking moet hebben op gans de Parking en dat ook de kandidaat-koper in dat geval steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden is met die personen tot het nakomen van de verbintenissen die uit deze Overeenkomst voortspruiten. Indien de eigendom zou worden aangekocht door (een) andere partij(en) dan de kandidaat-koper, dan moet de volledige identiteit van die (andere) partij(en) uiterlijk 15 dagen vóór het verlijden van de authentieke akte aan de instrumenterende notaris meegedeeld worden.

4. Partijen zijn overeengekomen dat de kandidaat-verkoper het recht heeft om het geheel van zijn rechten en verbintenissen voortspruitende uit deze Overeenkomst, zoals bepaald in artikel 1.6. PPS-Overeenkomst, geheel dan wel gedeeltelijk over te dragen aan (een) andere partij(en) die zijn aangegaan middels deze Overeenkomst. Daarbij zal de kandidaat-verkoper haar verplichtingen gedeeltelijk kunnen overdragen aan een Grondeigenaar en aan een Bouwheer (zie verder).

C. Opschortende voorwaarden

Behoudens hetgeen is gesteld onder A. en B. van deze Overeenkomst zijn de bij deze Overeenkomst aangegane verbintenissen, alsook de verbintenissen die ontstaan na het lichten van één van de opties, wat elk van beide Partijen betreft, afhankelijk gemaakt van de tijdige realisatie van de hierna vermelde opschortende voorwaarden. Behoudens hierna vermeld specifiek andersluidend beding zijn Partijen elkaar bij niet tijdige realisatie van deze opschortende voorwaarden niets verschuldigd.

Enkel de Partij in wiens voordeel de opschortende voorwaarde werd voorzien, kan zich hierop beroepen of kan, voor zover dit de rechtsgeldigheid van de verkoop niet in het gedrang brengt, eraan verzaken.

1. Bodemdecreet

Het bekomen vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte werd verleend van de vereiste bodemattesten betreffende het Onroerend Goed waaruit blijkt dat voor de betrokken gronden geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM of waaruit geen bodemverontreiniging blijkt die aanleiding geeft tot een saneringsverplichting.

2. Voorkooprechten

In zoverre het Onroerend Goed het voorwerp zou uitmaken van enig voorkooprecht, het bekomen, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte werd verleend, van de zekerheid dat de begunstigen van dit recht hun voorkooprecht niet uitoefenen.

De kandidaat-koper is ervan op de hoogte dat de aanbieder van een voorkooprecht door de instrumenterende notaris, waartoe Partijen bij deze uitdrukkelijk opdracht geven indien een dergelijk recht moet worden geëerbiedigd, impliceert dat hij de aankoop- of 'calloptie' heeft gelicht (zie hoger).

3. Verkoop voor vrij en onbelast

Het verkrijgen vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte werd verleend, vanwege de betrokken schuldeisers van de kandidaat-verkoper van de toezegging dat het eigendom kan worden verkocht voor vrij en onbelast van om het even welke bezwarende in- of overschrijving of kantmelding en van de zekerheid dat aan de door die schuldeisers gestelde voorwaarden kan worden voldaan. De kosten die hiermee verband houden, vallen ten laste van de kandidaat-verkoper. De ondertekening van deze Overeenkomst door de kandidaat-verkoper en zijn verplichting tot uitvoering te goeder trouw van de aangegane verbintenissen impliceren wel dat hij er niet van op de hoogte is dat de realisatie van deze voorwaarde op dit ogenblik een probleem zou kunnen stellen.

4. Ruimtelijke Ordening

Het voorleggen door de kandidaat-verkoper vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte werd verleend:

- van het bewijs dat er met betrekking tot het Onroerend Goed een omgevingsvergunning werd uitgereikt, tenzij toepassing zou kunnen gemaakt worden van de vermoedens voorzien in artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- van het bewijs dat er met betrekking tot het Onroerend Goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Ondanks het feit dat de door hen aangezochte notaris niet kan voldoen aan de informatieverplichting hem opgelegd door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, verklaren Partijen uitdrukkelijk deze Overeenkomst thans reeds te willen sluiten, zij het onder voormelde opschortende voorwaarde.

5. Bekomen van een Definitieve en Uitvoerbare Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

Deze Overeenkomst geschiedt onder de opschortende voorwaarde in het voordeel van de kandidaat-verkoper van het bekomen door de kandidaat-verkoper van een Definitieve en Uitvoerbare Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden voor het Project.

De kandidaat-verkoper zal overeenkomstig de timing voorzien in de PPS-Overeenkomst overgaan tot het indienen van de aanvraag. Daarbij zal deze uiterlijk binnen de drie (3) maanden na formele goedkeuring door Asse Hopmarkt en de Gemeente van het definitief Ontwikkelingsplan een

aanvraag voor voormeld omschreven omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden indienen.

Dit definitief Ontwikkelingsplan houdt de goedkeuring in door Asse Hopmarkt en de Gemeente wat betreft de realisatie van de opgemaakte plannen tot realisatie van het onder de aanvang van deze Overeenkomst beschreven onroerendgoed-complex.

6. Bekomen van een Definitieve en Uitvoerbare Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Deze Overeenkomst wordt afgesloten onder de opschortende voorwaarde in het voordeel van de kandidaat-verkoper van het bekomen van een Definitieve en Uitvoerbare Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen inzake het oprichten van het Project.

De kandidaat-verkoper zal de aanvraag tot het bekomen van de omgevingsvergunning indienen uiterlijk binnen de drie (3) maanden na het bekomen van voormelde Definitieve en Uitvoerbare Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

7. Zakelijk recht

Het bekomen door de kandidaat-verkoper, en/of een door haar aan te duiden derde, van alle onroerende zakelijke rechten op alle voormelde percelen waarop het gehele Project betrekking zal hebben.

D. Sanctionering van deze Overeenkomst

1. Indien na het lichten van een optie één van beide Partijen zijn verbintenissen niet nakomt en na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot dat zonder gevolg werd gelaten gedurende een periode van vijftien dagen, kan elke Partij de gedwongen uitvoering van deze Overeenkomst vervolgen, onverminderd de vordering tot vergoeding van de geleden schade.
2. Indien de kandidaat-koper zijn verbintenissen niet tijdig nakomt, dan heeft de kandidaat-verkoper van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling, recht op nalatighedsintresten die berekend worden van dag tot dag, op het bedrag van de verkoopprijs of het saldo ervan, aan een jaarlijkse intrestvoet van 7 %. Komt de kandidaat-verkoper zijn verbintenissen niet tijdig na en lijdt de kandidaat-koper hierdoor schade, dan is ook de kandidaat-verkoper ertoe gehouden de kandidaat-koper hiervoor schadeloos te stellen, door betaling van een forfaitair tussen Partijen vastgestelde nalatighedsvergoeding die berekend wordt, van dag tot dag, aan 7 % per jaar op de nagelmele verkoopprijs of het saldo ervan.
3. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat deze Overeenkomst slechts kan worden ontbonden dan wel vernietigd in de mate dat de PPS-Overeenkomst is ontbonden dan wel vernietigd.

E. Voorwaarden waaronder de verkoop zal plaatsvinden

Indien één van beide Partijen ingaat op de contractbelofte van de andere Partij, dan zal de verkoop verder geschieden tegen de lasten en voorwaarden die hieronder beschreven zijn.

E.1. Algemene Lasten en Voorwaarden

1. De ondergrondse parkeerplaatsen zullen worden gebouwd door een nader aan te duiden partij (hierna genoemd "de Bouwheer") en dit op zijn kosten, lasten en risico's.
2. De eigendomsoverdracht en de levering van de Parking Gedeelte Gemeente zal geschieden bij voorlopige oplevering van de Private Delen van de Parking. Bij eigendomsoverdracht aanvaardt de kandidaat-koper de Parking Gedeelte Gemeente en diens conformiteit met de Vergunde Plannen.

3. De levering van het grondaandeel zal geschieden door de Grondeigenaar. De levering van de opstallen en de onderstallen (de constructies) zal geschieden door de Bouwheer.
4. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat alleen de Bouwheer aansprakelijk is voor de conforme en deugdelijke uitvoering van de Parking Gedeelte Gemeente (de werken). Alleen de Bouwheer en Asse Hopmarkt kunnen worden aangesproken wat betreft de conformiteit en de al dan niet gebrekkige levering van de Parking Gedeelte Gemeente. De kandidaat-koper bevestigt dat de Grondeigenaar op generlei wijze is tussengekomen bij de verkoop van de constructies, zodat alle eventuele aansprakelijkheid met betrekking tot deze constructies uitsluitend gedragen wordt door de nader aan te duiden Bouwheer; de kandidaat-koper verzaakt bijgevolg onherroepelijk aan het recht om enige vordering tot tussenkomst of vrijwaring in te stellen tegenover de grondeigenaar.

Alle eventuele vorderingen van de kandidaat-koper met betrekking tot de opgerichte en nog op te richten constructies en beplantingen kunnen bijgevolg enkel gesteld worden jegens de nader aan te duiden Bouwheer .

5. Na de definitieve oplevering zijn de Bouwheer uitsluitend aansprakelijk voor de gebreken conform de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.
6. Tot aan de levering van de constructies moet de Bouwheer het verkochte goed als een goede huisvader bewaren. Tevens waarborgt de nader aan te duiden Bouwheer het behoud van de dekking van de door hem afgesloten brandverzekeringsspolis en dit minstens tot het ogenblik van de ondertekening van de voorlopige oplevering.
7. In het kader van zijn vrijwaringsplicht verbindt de kandidaat-verkoper er zich toe het verkochte goed bij de levering voor vrij en onbelast van alle mogelijke hypothecaire of bevoorrechte lasten, bezwarende overschrijvingen of randmeldingen aan de kandidaat-koper over te dragen.
8. Het goed wordt verkocht in zijn toekomstige staat van afwerking volgens de Vergunde Plannen en het Prestatiebestek, in de mate dat de Vergunde Plannen daar niet van afwijken, en gebeurlijk nog te sluiten overeenkomsten die de Partijen onderling zouden sluiten.
9. De opgave van maat of oppervlakte betreffende het Onroerend Goed kan geen aanleiding geven tot aanpassing van de prijs, noch mogelijkheid om van de verkoop af te zien, zelfs al bedraagt het verschil tussen de uitgedrukte en de werkelijke oppervlakte één/twintigste meer of minder. De oppervlakte vermeld in de kadastrale omschrijving wordt alleen ten titel van toelichting verstrekt.
10. Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, voortdurende en niet-voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn.
11. 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, hebben voor het opstellen van de authentieke akte als notaris aangesteld:
 - voor de kandidaat-koper: [...];
 - voor de kandidaat-verkoper: Tom en Jan Coppens, geassocieerde notarissen te Vosselaar.

De Partijen verbinden er zich toe voor de notaris te verschijnen voor het ondertekenen van de authentieke akte op datum vastgesteld op voorstel van de instrumenterende notaris en uiterlijk binnen de drie maanden te rekenen vanaf het vervullen van voormelde opschortende voorwaarden.

12. De kosten, rechten en erelonen van de notariële akte, evenals de andere bijkomende kosten van de verkoop zijn ten laste van de kandidaat-koper.

De kosten die betrekking hebben op de leveringsplicht van de kandidaat-verkoper (artikel 1608 van het Burgerlijk Wetboek), zoals onder meer:

- plan- en opmetingskosten,
- kosten van bodemattesten en eventuele bodemonderzoeken,
- kosten van attesten elektriciteit en as-built-attest,

- kosten stedenbouwkundige inlichtingen en inlichting syndicus,
 - kopie van titels,
- zijn ten laste van de kandidaat-verkoper.

Het aandeel van de privatieve kavels in de statuten van het ondergronds garagecomplex per autostaanplaats en het aandeel in de kosten van de prekadastratie per autostaanplaats zullen tussen kandidaat-koper en kandidaat-verkoper afzonderlijk afgerekend worden.

13. Zijn eveneens ten laste van de kandidaat-koper en dus niet begrepen in nagemelde prijs:

- de kosten van plaatsing en inhuurneming van de verschillende meters voor water, gas en elektriciteit,
- alle eventuele andere belastingen en (overdrachts)taksen (uitgezonderd gemeentelijke bouwaksen).

E.2. Prijs

Deze verkoop met als voorwerp enerzijds de grond en de ruwbouw- en voltooiingswerken en in het algemeen alle werken die nodig zijn voor het normale gebruik van de loten/privatieve kavels conform voormeld lastenboek en anderzijds de vergoeding voor kosten met betrekking tot infrastructuurwerken (cf. BTW-beslissing nummer E.T.124.513 van 23 december 2013) welke conform de opgelegde stedenbouwkundige lasten afgestaan worden aan de Gemeente, is gedaan en aangenomen voor de prijs van 22.000,00 EUR (excl. BTW en registratierechten) per parkeerplaats, hierna genoemd "de Prijs".

De Prijs is vatbaar voor herziening rekening houdende met de schommelingen van de ABEX-index. De herziening van de hierboven genoemde Prijs zal automatisch en van rechtswege plaatsvinden bij de datum van de PPS-Overeenkomst door toepassing van volgende formule:

$$HP = \frac{P \times I}{I_0}$$

waarbij:

- 'HP' de herziene prijs is;
- 'P' de Prijs is;
- 'I' de ABEX-index is van de maand, voorafgaand aan de maand van het afsluiten van de PPS-Overeenkomst;
- 'I₀' de ABEX-index is van de maand waarin de Voorwaardelijke verkoopovereenkomst – Publieke Parking d.d. 04 april 2011 is afgesloten.

E.3. Betaling

Op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte zal Asse Hopmarkt of een door haar gecontroleerde en aan te duiden grondvennootschap uitdrukkelijk verklaren dat zij de betalingsverplichting van de Prijs overneemt en zal de kandidaat-verkoper uitdrukkelijk verklaren dat de kandidaat-koper volledig bevrijd is van haar verplichting tot betaling van de Prijs.

E.4. Uitsluiting Woningbouwwet

De bepalingen van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, en de uitvoeringsbesluiten van deze wet zijn niet van toepassing op deze verkoop.

E.5. Termijnen

De leveringstermijn van het bij deze verkochte goed bedraagt 24 kalendermaanden, te rekenen vanaf uiterlijk zes (6) maanden na de verwezenlijking van alle vermelde opschortende voorwaarden.

Deze termijn zal worden geschorst voor een periode gelijke aan deze waarin gebeurlijk bodemsaneringswerken dienen te worden uitgevoerd dan wel waarin werken ingevolge archeologische vondsten dienen te worden uitgevoerd, en voor de periode dat de voorziene aanneming door deze werken is verstoord.

De termijn houdt geen rekening met weerverlet. Weerverlet is niet begrepen in de leveringstermijn. Deze 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 Koninklijk Meteorologisch Instituut-lijsten, waarbij de bodem om zeven uur 's ochtends bedekt is met sneeuw, waarop de windsnelheid een maximum van 60 kilometer per uur overschrijdt, waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt enzovoort. Tevens wordt verwezen naar de instanties van de bouwnijverheid. Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden verder gewerkt door deze gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen zal een extra weerverletdag toegekend worden. Ook het redelijkerwijs niet kunnen uitvoeren van alle vorstgevoelige werken zoals bezetting, chapewerken ... zullen beschouwd worden als vriesverletdagen. De weerverletdagen hebben een verlenging van de leveringstermijn tot gevolg. Deze leveringstermijn verlengt in dezelfde mate als de weerverletdagen.

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de Bouwheer/aannemer of die hem dwingt de normale voorziene uitvoering van de werken te verstoren, dan wel tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, onlusten, machinebreuk, brand, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte, ongevallen, oorlogen en de daaraan verbonden gevolgen, lock-out of archeologisch onderzoek).

Indien de kandidaat-koper tijdelijk de stopzetting of stillegging van de werken beveelt, heeft de Bouwheer in ieder geval recht op onmiddellijke betaling van de waarde van de uitgevoerde werken. De nader aan te duiden Bouwheer heeft eveneens recht op schadeloosstelling indien daartoe grond bestaat.

De artikelen 15§5, 16§1 en 16§2 van de Algemene Aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten van aanneming van werken, leveringen en diensten voor de concessies voor openbare werken (AAV) zijn van toepassing.

In afwijking van artikel 48 AAV AUR dient bij vertraging van de uitvoering of oplevering te wijten aan de nader aan te duiden Bouwheer, deze Bouwheer aan de kandidaat-koper een vergoeding te betalen van 2,00 EUR per autostaanplaats per kalenderdag, te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven. Deze forfaitaire vergoeding stemt overeen met een normale huurprijs. Voor het overige gelden de bepalingen van artikel 48 AAV. Artikel E.1.4 van deze Overeenkomst blijft onverminderd gelden.

E.6. Oplevering

De oplevering zal geschieden als volgt:

A. De privatieve delen

Wanneer de Bouwheer van oordeel is dat de Private Delen van de Parking voltooid is, verzoekt hij de Gemeente per aangetekende brief om tot de oplevering ervan over te gaan. Binnen tien werkdagen of een door de Partijen andere overeengekomen termijn, na ontvangst van dit verzoek, zullen de Partijen de Private Delen van de Parking onderzoeken en een proces-verbaal van oplevering of een met redenen omkleed proces-verbaal van weigering van oplevering opstellen. Indien de Gemeente dit verzoek zonder gevolg laat, maant de Bouwheer de Gemeente per aangetekende brief aan om aanwezig te zijn op een nieuwe afspraak binnen een termijn van tien werkdagen na ontvangst van de aanmaning; indien

de Gemeente op deze afspraak niet aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt zij geacht de oplevering te aanvaarden.

De oplevering kan niet geweigerd worden wegens kleine gebreken die het gebruik van de Parking Gedeelte Gemeente niet belemmeren. Indien er slechts sprake is van kleine gebreken dan wordt door de Partijen een proces-verbaal van oplevering opgemaakt, met opgave van de werken die nog door de Bouwheer uitgevoerd moeten worden en de termijn waarbinnen dit dient te geschieden. Indien een proces-verbaal van weigering van oplevering is opgesteld, dan kan er pas een nieuw verzoek tot oplevering komen indien de gebreken in het proces-verbaal van weigering van oplevering zijn weggenomen.

Daarbij komen Partijen uitdrukkelijk overeen dat het feit dat het ganse Project tevens bestaande uit bovengrondse meergezinswoningen en het ondergronds garagecomplex niet zal zijn voltooid geen reden is om de oplevering van de Parking Gedeelte Gemeente te weigeren en/of voor te houden dat de leveringstermijn geen einde zal hebben genomen.

De levering inzake deze Overeenkomst en de daarbij horende leveringstermijn beoogt uitsluitend de voltooiing van de 100 parkeerplaatsen ongeacht de al dan niet voltooiing van de overige delen van het Project. De kandidaat-koper aanvaardt dat na oplevering van de Parking Gedeelte Gemeente deze nog hinder zal dienen te ondergaan van de werken aan de overige delen van het Project, en erkent daarvoor geen vorderingen te kunnen stellen noch in mindering van de Prijs noch door het stellen van vorderingen tot schadevergoedingen.

B. De Gemene Delen van de Parking

Er zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering van de Gemene Delen van de Parking wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat zij hun functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn, ongeacht kleine nog uit te voeren werken of herstellingen.

De voorlopige oplevering van de Gemene Delen van de Parking zal plaats hebben 15 dagen na de uitnodiging door de Bouwheer, per aangetekend schrijven gericht aan de syndicus en de Gemeente. Het proces-verbaal van de voorlopige oplevering van de Gemene Delen van de Parking zoals hierboven vermeld, zal al de mede-eigenaars verbinden.

De definitieve oplevering van de Gemene Delen van de Parking zal ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering gebeuren.

C. Definitieve oplevering

Na het verstrijken van de waarborgtermijn van één jaar zal overeenkomstig de bepalingen van artikel 43 AAV overgegaan worden tot het toekennen van de definitieve oplevering tenzij deze op rechtmatige wijze zou kunnen worden geweigerd.

D. Betwisting

Bij gebreke aan overeenstemming tussen de Partijen omtrent het feit dat de Private Delen van de Parking dan wel de Gemene Delen van de Parking zich al of niet in staat van oplevering bevindt of omtrent de herstelkosten en/of de hersteltermijn van de in het proces-verbaal van weigering van oplevering vastgestelde gebreken, wordt het geschil aan een gezamenlijk te benoemen onafhankelijke deskundige voorgelegd, die zal trachten te komen tot een bemiddelde oplossing. Elke Partij draagt de helft van de kosten en erelonen van de deskundige.

E.7. Waarborg

Een waarborg overeenkomstig het model als bijlage wordt door de kandidaat-verkoper gesteld op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte.

Ruimtelijke Ordening

1. De kandidaat-verkoper verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen kennis heeft van een geplande onteigening.

2. Er wordt verwezen naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

3. De kandidaat-verkoper verklaart dat alle door hem opgerichte vergunningsplichtige constructies vergund werden en dat er bij zijn weten geen stedenbouwkundige overtredingen inzake het verkochte goed zijn vastgesteld.

Bosdecreet

De kandidaat-verkoper verklaart dat het verkochte goed niet valt onder de bepalingen van het Bosdecreet.

Toelating aanbieding voorkooprecht

De kandidaat-verkoper geeft hierbij toelating aan de bevoegde notaris(sen) om de nodige betekeningen te doen in verband met het recht van voorkoop en/of wederinkoop zoals voorzien in artikel 56 van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet, artikelen 84 en 85 van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en artikel 37 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en natuurlijk milieu.

Tijdelijke of mobiele bouwplaatsen (K.B. van 25 januari 2001)

De nader aan te duiden Bouwheer zal voor betreffend voorschreven goed een postinterventiedossier opstellen; dit zal, met betrekking tot de hem verkochte Private Delen van de Parking, overhandigd worden binnen de zes maanden na de oplevering aan de kandidaat-koper. Het keuringsattest van de elektrische installaties zal in het postinterventiedossier opgenomen worden.

Partijen komen overeen dat het postinterventiedossier met betrekking tot de Gemene Delen van de Parking uiterlijk zes maanden na de voorlopige oplevering zal neergelegd worden bij de syndicus, die het ter beschikking zal houden van iedere gerechtigde.

Risicozones voor overstromingen

De kandidaat-verkoper verklaart overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen dat het Onroerend Goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming; het is evenmin gelegen in een recent overstroomd gebied.

Decreet integraal waterbeleid

Overeenkomstig artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid verklaart de kandidaat-verkoper dat het Onroerend Goed niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, noch in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

Onroerendergoeddecreet

De kandidaat-verkoper verklaart dat het Onroerend Goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

BTW-verklaring

De kandidaat-verkoper/de nader aan te duiden Bouwheer verklaart dat hij de verkoop van de constructies wenst te doen onder het stelsel van de belasting over de toegevoegde waarde, zoals voorzien in artikel 2.9.6.0.1., eerste lid, 4° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, dat hij BTW-plichtige is en dat de goederen nog in oprichting zijn.

Aldus in tweevoud opgemaakt te op

Elke Partij verklaart een exemplaar van deze Overeenkomst te hebben ontvangen.

Bijlagen:

Bijlage 1: Prestatiebestek

Bijlage 2: PPS-Overeenkomst

Bijlage 3: Overeenkomst Perceel Projectgebied

Bijlage 4: Waarborg