



Dit contract is opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

De partijen worden uitdrukkelijk verzocht het ingevulde contract zorgvuldig te lezen alvorens het te ondertekenen. CIB Vlaanderen vzw, het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw wijzen elke aansprakelijkheid af in verband met het gebruik van dit contract door de partijen. Dit contract is bestemd voor het persoonlijk gebruik van de contracterende partijen en hun vastgoedmakelaar en is niet bestemd voor verspreiding aan derden.

Uitgave 4 november 2025 die alle vorige vervangt.



Walls Vastgoedmakelaars, Goedehoopstraat 21 te 2000 Antwerpen BE 0448.997.063
BIV 508.642 op naam van Wout Jacobs
Waarborgorganisme derdengelden: AXA Belgium 7303793800861 (17620)

OVEREENKOMST VAN TIJDELIJKE WEDERZIJDSE VERKOOP/AANKOOPBELOFTE (NIET WET BREYNE)

114VN

1

Paraphe DS Initialen toevoegen
 

Initial Initialen toevoegen
 

Tussen de partijen:

Dhr. Van Hoof Stefaan, geboren te Turnhout op 18 mei 1986, wonende te 2000 Antwerpen – Hoogstraat 36 bus 102. Gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan een huwelijksovereenkomst.
Mevrouw Muzard Cécile Marie Jacqueline, geboren te Suresnes (Frankrijk) op 25 februari 1987, wonende te 2000 Antwerpen - Hoogstraat 36 bus 102. Ongehuwd en verklarende geen verklaring van wettelijke samenwoonst te hebben afgelegd.
Handelend in de hoedanigheid van eigenaars.

Hierna genoemd : "de kandidaat-verkoper(s)"

En

Dhr. Kiebooms Stefan Marie-Josée Leon, geboren te Antwerpen (Borgerhout) op 3 september 1978 en mevr. Snelders Machteld, geboren te Schoten op 4 augustus 1980, samenwonende te Leo van Hullebuschstraat 12 – 2900 Schoten. Beiden ongehuwd en verklarende geen verklaring van wettelijke samenwoonst te hebben afgelegd.

Hierna genoemd: "de kandidaat-koper(s)"

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

Overeenkomstig artikel 215 van het Oud Burgerlijk wetboek is het verkochte goed beschermd als gezinswoning, bijgevolg:

Mevrouw VAN KEER Eva Frances, geboren te Duffel op 21 september 1990, wonende te 2000 Antwerpen, Hoogstraat 36 102.
Overeenkomstig artikel 215 van het Burgerlijk Wetboek is het verkochte goed beschermd als gezinswoning. Bijgevolg komt Mevrouw VAN KEER Eva, de echtgenote van de verkoper, de heer VAN HOOF Stefaan, hier tussen om haar instemming met deze verkoop te geven.

Zij verbindt zich ertoe haar instemming in de notariële akte te bevestigen.

Wordt het volgende overeengekomen:

114VN

2

Paraphe DS Initialen toevoegen
  

Initialen toevoegen
 

A. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

Stad Antwerpen – 4^{de} afdeling

In een complex bestaande uit magazijnen met toegang langs de Vlasmarkt nummers 25 en 27, doorgang en garage aan de straat, achterliggende magazijnen en de midden- en achterbouw met gelijkvloers en twee verdiepingen, palende achter de voorbouw van het eigendom Hoogstraat 36 +, zijnde het overblijvende gedeelte van het oorspronkelijk blok III, na afscheiding door en niet meer inbegrepen de gedeelten van het oorspronkelijk blok III waarop betrekking hadden:

- a) *de basisakte van drie juli negentienhonderd vierentachtig (overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op drieëntwintig juli daarna, deel 6079, nummer 16);*
- b) *de wijzigende basisakte van elf december negentienhonderd vierentachtig (overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen op eenentwintig december daarna, boek 6114, nummer 26);*
- c) *de verkoop van het gedeelte langs de Kleine Pieter Potstraat door akte van notaris Boen en notaris Deckers, beiden te Antwerpen op eenentwintig september negentienhonderd vierentachtig (overgeschreven op zelfde hypotheekkantoor op vierentwintig september daarna, deel 6082, nummer 11);*

dat overblijvende gedeelte hebbende op het gelijkvloers een oppervlakte van ongeveer achthonderd en drie vierkante meter, op de eerste verdieping een oppervlakte van ongeveer tweehonderd drieëntwintig vierkante meter zeventenvijftig vierkante decimeter (oorspronkelijk beschreven als conciërgewoning met drie dooreenlopende plaatsen, kookruimte, terras en w.c., burelen met terras) en op de tweede verdieping een oppervlakte van ongeveer honderd en een vierkante meter achtenvijftig vierkante decimeter (oorspronkelijk beschreven als appartement met twee dooreenlopende plaatsen, twee slaapkamers, badkamer, keuken, w.c., en kleine kamer);

deel uitmakende van het grote complex volgens titel en recent kadastraal uittreksel bij het kadaster bekend sectie D, nummer 0233XP0000, voor een oppervlakte van zeshonderd vierentwintig vierkante meter (624 m^2).

op de eerste verdieping, het appartement aan de achterzijde van het complex, met perceelidentificatie nummer 233XP0002, omvattende volgens basisakte:

- a) *In privatiële en uitsluitende eigendom:* drie kamers, een terras, een keuken, een koertje, een hal en een w.c., volgens de vergunning van 10 januari 2020 op plan gekend als: Wc, bering, Fitnessruimte/slaapkamer, Berging, living, doorgang, keuken, slaapkamer en drie badkamers.
- b) *In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:* twintig/ honderdsten (20/100) in de gemene delen en in de grond.

Het (niet-geïndexeerd) kadastraal inkomen bedraagt 886 EUR.

B. HOOFDINHOUD VAN DE OVEREENKOMST

ARTIKEL 1. DE VERKOOPBELOFTE EN AANKOOPTIE

De kandidaat-verkoper verbindt er zich toe om gedurende een bepaalde termijn het onroerend goed **enkel te verkopen** aan de kandidaat-koper, volgens de hierna beschreven voorwaarden.

De termijn loopt:

- vanaf het ondertekenen van deze overeenkomst
- tot uiterlijk 6 maanden na het tekenen van onderhavige overeenkomst

Ten laatste op die datum moet de notariële verkoopakte op vraag van de kandidaat-koper worden ondertekend.

De kandidaat-koper heeft een **aankoopoptie**. Hij heeft het recht om het onroerend goed tegen de hierna beschreven voorwaarden te kopen als hij de optie binnen de termijn licht.

ARTIKEL 2. DE AANKOOPBELOFTE EN VERKOOPOPTIE

De kandidaat-koper die niet (op tijd) ingaat op zijn aankoopoptie, verbindt er zich gedurende **1 maand** toe om het onroerend goed **te kopen** van de verkoper, als die dat wil, volgens dezelfde voorwaarden.

De kandidaat-verkoper heeft een **verkoopoptie**. Hij heeft het recht om te eisen dat de kandidaat-koper het onroerend goed koopt tegen de hierna beschreven voorwaarden, als hij de optie binnen de termijn licht.

De kandidaat-koper moet, indien de kandidaat-verkoper zijn verkoopoptie licht, aan de kandidaat-verkoper **intresten** betalen op de verkoopprijs vanaf het verstrijken van de termijn van zijn aankoopoptie tot de dag waarop de verkoopprijs betaald wordt. De intresten worden berekend aan een jaarlijkse intrestvoet van 7 %.

Als de kandidaat-koper en de kandidaat-verkoper de termijnen willen verlengen dan is het geboden dat ze dit schriftelijk doen.

ARTIKEL 3. DE VERKOOP ZELF: HET VERLIJDEN VAN DE NOTARIËLE AKTE

Partijen zijn, in afwijking van het gemeen recht, uitdrukkelijk overeengekomen dat de verkoop zelf pas tot stand komt door, en op het ogenblik van het verlijden van de notariële akte vaststellende die verkoop, zodat zij van deze verkoop een **PLECHTIG CONTRACT** hebben gemaakt.

Zolang de notariële akte niet werd verleden, bestaat er dus nog geen verkoop maar enkel een verbintenis tot verkopen en/of een verbintenis tot kopen. Zelfs het lichten van de optie brengt de verkoop nog niet tot stand.

C. MODALITEITEN VAN DE OVEREENKOMST

De partij die wenst in te gaan op de contractbelofte van de andere partij, nodigt deze schriftelijk uit, in voorkomend geval via de optredende notaris(sen), tot het ondertekenen van de notariële akte vaststellende

de verkoop tegen de hierna bepaalde voorwaarden, op plaats, dag en uur, bepaald in samenspraak met die notaris(sen).

Door deze uitnodiging geeft die partij op voldoende wijze te kennen in te gaan op de contractbelofte van de andere partij, licht hij derhalve de hem verleende optie en ontstaat in hoofde van elke partij dan ook de verplichting de authentieke akte vaststellende de verkoop te verlijden vóór het verstrijken van de termijn waarvoor die contractbelofte geldt.

Indien voorafgaandelijk de verkoop een voorkooprecht in voordeel van één of meerdere derde personen moet worden geëerbiedigd, geven partijen bij deze aan de instrumenterende notaris uitdrukkelijk de opdracht dit voorkooprecht aan te bieden zonder hierover opnieuw overleg te moeten plegen met partijen, hetgeen in hoofde van de kandidaat-koper impliceert dat hij zijn aankoopoptie licht.

Partijen komen overeen, dat de aankoopoptie (dus 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), pas kunnen worden gelicht nadat de kandidaat-koper het bodemattest en het stedenbouwkundig uittreksel / stedenbouwkundige inlichtingen heeft ontvangen waarvan sprake in de opschriftende voorwaarden (in voordeel van de kandidaat-koper).

De kandidaat-koper heeft het recht een andere persoon in zijn 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 het volledige goed en dat de kandidaat-koper in dat geval steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden is met die personen tot het nakomen van de verbintenis die uit deze overeenkomst voortspruiten. In deze hypothese moet de volledige identiteit van die perso(o)n(en) die het goed kopen uiterlijk 30 dagen vóór het verlijden van de akte aan de instrumenterende notaris meegedeeld worden.

In geval van overlijden van een (of meerdere) kandidaat-koper(s) is de langstlevende van de kandidaat-koper(s) gerechtigd de aankoopoptie alléén te lichten mits hij volledig alle aankoopverbintenis nakomt.

Partijen, die ervan in kennis zijn dat zij steeds het recht hebben een notaris aan te duiden ter behartiging van hun belangen, en dat het optreden van meerdere notarissen geen aanleiding geeft tot verhoging van de kosten, hebben hiertoe aangeduid:

- De kandidaat-verkoper: Notariskantoor Huygens & Lefevre te Mechelen.
- De kandidaat-koper: Notalink Notarissen te Schoten.

D. OPTIEPRIJS – WAARBORG – VOORSCHOT

De kandidaat-koper is, als tegenprestatie voor het verkrijgen van de verkoopbelofte vanwege de kandidaat-verkoper, naast de door hem verleende aankoopbelofte, ook een **optieprijs** verschuldigd aan de kandidaat-verkoper indien deze overeenkomst uiteindelijk niet zou leiden tot een verkoop.

Deze optieprijs bedraagt: 59.900,00 EUR en zal als volgt betaald worden aan de zittende notaris ter consignatie tot aan het verlijden van de notariële akte, of tot het bedrag toekomt aan kandidaat-verkoper of moet worden teruggegeven aan kandidaat-koper zoals hierna uiteengezet:

- via een overschrijving door of voor rekening van de kandidaat-koper van rekeningnummer BE92 3770 2014 5523 op naam van Stefan Kiebooms naar volgende financiële rekening (derdenrekening) van de instrumenterende notaris BE42 7340 7125 1054 (met vermelding van referte: 2025-2058/NBH) uiterlijk binnen de 5 werkdagen na het tekenen van deze overeenkomst.

Indien de optieprijs niet bij de ondertekening van deze overeenkomst wordt betaald, maar dient te worden voldaan via overschrijving binnen een hiervoor bepaalde termijn, is de tijdige betaling ervan een opschortende voorwaarde, bedoeling in het uitsluitend voordeel van de kandidaat-verkoper, zodat, indien de kandidaat-koper zou nalaten tijdig de waarborg over te schrijven, de kandidaat-verkoper alsdan zich kan beroepen op het feit dat deze opschortende voorwaarde niet vervuld werd en de verkoop dus niet tot stand is gekomen.

Het bedrag gestort als optieprijs geldt tevens als **waarborg** voor de uitvoering van de verbintenissen van de kandidaat-koper.

Partijen zijn evenwel overeengekomen dat dit bedrag mag worden aangerekend op de prijs, en dus geldt als **voorschot** vanwege de koper, voor zover en op het ogenblik waarop de authentieke akte vaststellende de verkoop wordt verleden.

Verstrijkt de termijn van de verkoopbelofte zonder dat de kandidaat-koper op voldoende wijze te kennen heeft gegeven op deze contractbelofte in te gaan, en maakt de kandidaat-verkoper geen gebruik van de hem door de kandidaat-koper verleende aankoopbelofte, dan komt dit bedrag, als definitief verworven optieprijs, toe aan de kandidaat-verkoper onder voorbehoud evenwel van wat hierna bepaald wordt.

Indien de opschortende voorwaarden, die hierna worden opgenomen, zich niet tijdig realiseren, dan wordt dit bedrag teruggegeven aan de kandidaat-koper.

De interesses die werden verworven op dit bedrag komen steeds toe aan de partij aan wie dit bedrag uiteindelijk wordt uitbetaald. Bij uitbetaling aan de kandidaat-verkoper vervangen deze interesses desgevallend wél de nalatigheidsinteressen die de kandidaat-koper hem krachtens deze overeenkomst op ditzelfde bedrag zou verschuldigd zijn.

E. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De bij deze overeenkomst door de partijen aangegane verbintenissen, alsook de verbintenissen die ontstaan na lichting van (één van) de opties, worden, wat elk van de partijen betreft, afhankelijk gemaakt van de tijdige realisatie van de hierna vermelde opschortende voorwaarden.

“Tijdig” wil zeggen dat de opschortende voorwaarden dienen gerealiseerd te zijn vóór het verstrijken van de termijn van de aankoopoptie. Voormelde voorwaarden moeten dus vervuld zijn ten laatste bij het lichten van de aankoopoptie.

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.

ARTIKEL 4. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN IN VOORDEEL VAN DE KANDIDAAT-KOPER:

4.1 Ruimtelijke ordening – ligging en bestemming van het goed:

Als opschortende voorwaarde geldt: het bekomen, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd van de zekerheid dat voorschreven eigendom niet zonevreemd is, dat de vereiste vergunningen werden aangeleverd gelet op de bestemming tenzij het gebouw onder toepassing valt van het vermoeden van vergunning, dat het niet het voorwerp uitmaakt van een bouwmisdrijf, van enige stedenbouwkundige beschermingsmaatregel (bescherming als monument, landschap, stads- of dorpsgezicht, archeologisch patrimonium, beschermd duingebied, ...), niet gelegen is in onteigening of in een ontwerp van onteigeningsplan, niet het voorwerp uitmaakt van een ongeldige verdeling, en, indien de gemeente waarin het eigendom gelegen is reeds beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, van een stedenbouwkundig uittreksel en van de overige informatie waarvan sprake in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4.2 Financiering:

Als opschortende voorwaarde geldt: het verkrijgen door de kandidaat-koper van een krediet van 599.000 euro [maximum] tegen normale actuele marktvorwaarden, met het oog op de financiering van de aankoop van het goed. De kandidaat-koper zal evenwel onweerlegbaar vermoed worden definitief te hebben verzaakt aan het inroepen van deze opschortende voorwaarde in zijn voordeel, indien hij niet, bij aangetekend schrijven gericht aan de tussenkomende vastgoedmakelaar en aan de notaris die de kandidaat-verkoper gelast heeft met de behartiging van zijn belangen, meedeelt per aangetekend schrijven uiterlijk binnen de drie weken na de ondertekening van deze overeenkomst, een dergelijk krediet niet te kunnen bekomen en hierbij minstens twee originele attesten voegt van evenveel verschillende, in België gevestigde financiële instellingen, waarin bevestigd wordt dat hem geen krediet tegen gezegde voorwaarden kan worden toegestaan.

ARTIKEL 5. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN IN VOORDEEL VAN BEIDE PARTIJEN:

5.1 Verkoop voor vrij en onbelast en zonder juridische belemmeringen:

Als opschortende voorwaarde geldt: het bekomen, indien van toepassing, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, vanwege de betrokken (schuld)eisers van de kandidaat-verkoper van de toezegging dat het goed kan worden verkocht voor vrij en onbelast van om het even welke bezwarende in- of overschrijving of kantmelding of desgevallend van andere bezwarende vorderingen of belemmeringen (bijvoorbeeld: gevaar voor een latere vordering tot ontbinding) en van de zekerheid dat aan de door die (schuld)eisers gestelde voorwaarden kan worden voldaan. De kosten die hiermee verband houden, vallen ten laste van de kandidaat-verkoper.

De ondertekening van huidige overeenkomst door de kandidaat-verkoper en zijn verplichting tot uitvoering te goeder trouw van de aangegane verbintenissen, impliceert wel dat hij er niet van op de hoogte is dat de realisatie van deze voorwaarde op dit ogenblik een probleem zou kunnen stellen.

5.2 Rechterlijke machtiging tot verkoop uit de hand:

Als opschortende voorwaarde geldt: het bekomen, indien wettelijk vereist, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, vanwege de daartoe bevoegde rechterlijke instanties, van de machtiging dat het goed uit de hand mag worden verkocht/aangekocht tegen de hierna bepaalde voorwaarden. De kosten die hiermee verband houden, vallen ten laste van de partij die voor de machtiging moet instaan.

5.3 Voorkooprechten:

Voor zover het goed het voorwerp zou uitmaken van enig voorkooprecht, geldt als opschortende voorwaarde: het bekomen, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, van de zekerheid dat de begunstigden van dit recht hun voorkooprecht niet uitoefenen.

De kandidaat-koper is ervan op de hoogte dat de aanbieding van een voorkooprecht door de instrumenterende notaris, waartoe partijen bij deze uitdrukkelijk opdracht geven indien een dergelijk recht moet worden geëerbiedigd, de lichting van de aankoopoptie in zijn hoofde impliceert.

Indien de begunstigde het voorkooprecht uitoefent, wordt, (althans indien de specifieke (overheids-) bepalingen geen andere formaliteiten voorzien), afgeweken van het hierboven vermeld plechtig karakter van de verkoop en komt de verkoop tot stand overeenkomstig die dwingende (overheids-) bepalingen. In dat geval zal de overeenkomst uiterlijk binnen de 4 maanden na de totstandkoming van de verkoop, ter registratie moeten worden aangeboden door en op eigen initiatief van de belastingplichtige (de kandidaat-koper).

F. SANCTIONERING VAN DE OVEREENKOMST EN KOSTEN:

Indien één van de partijen de bij deze aangegane verbintenissen niet naleeft en na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven of gerechtsdeurwaardersexploit, welke zonder gevolg gelaten werd gedurende een periode van 15 dagen, heeft de andere partij steeds het recht om:

- ofwel de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst in rechte te vervolgen, onverminderd de geleden schade;
- ofwel deze verkoop van rechtswege ontbonden te beschouwen, waarbij partijen zijn overeengekomen dat de in gebreke blijvende partij in dat geval aan de andere partij een schadevergoeding is verschuldigd die forfaitair wordt vastgesteld op 10% van de verkoopprijs.

Indien de verkoper aldus op deze schadevergoeding aanspraak maakt, zijn partijen op onherroepelijke wijze overeengekomen dat de door de koper gestelde waarborg bij voorrang bestemd wordt ter voldoening van deze schadevergoeding en dan ook aan de verkoper toekomt, in voorkomend geval beperkt tot het bedrag van die schadevergoeding.

Indien de koper zich op dit uitdrukkelijk ontbindend beding beroept, wordt de betaalde waarborg hem op eerste verzoek teruggestort, naast de forfaitaire schadevergoeding, hem verschuldigd door de verkoper.

Indien de koper zijn verbintenissen niet tijdig nakomt, heeft de verkoper van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling, recht op nalatigheidintresten die berekend worden van dag tot dag, op het bedrag van de verkoopprijs, aan een jaarlijkse intrestvoet van 7 %.

Komt de verkoper zijn verbintenissen niet tijdig na, dan ook is de verkoper van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling ertoe gehouden de koper schadeloos te stellen, door betaling van nalatigheidintresten die berekend worden van dag tot dag, op het bedrag van de verkoopprijs, aan een jaarlijkse intrestvoet van 7 %.

Indien de verkoop om welke reden ook niet tot stand komt, verbindt de in gebreke gebleven partij zich ertoe de gemaakte kosten aan de notaris(sen) te betalen, met uitzondering van de leveringskosten welke steeds ten laste blijven van de verkoper.

Opgelet: als de verkoper handelt als een onderneming (natuurlijke persoon of rechtspersoon die op duurzame wijze een economisch doel nastreeft) en de koper een consument is:

Bij niet-betaling van (het saldo van) de koopsom, zal de verkoper een kosteloze ingebrekestelling versturen in de vorm van een 1^{ste} herinnering.

Indien er geen (volledige) betaling volgt binnen veertien kalenderdagen na voormelde ingebrekestelling (waarbij deze termijn een aanvang neemt op de derde werkdag na de verzending, dan wel de eerste dag na de verzending in geval van een elektronische ingebrekestelling), dan is de koper verschuldigd:

1/ een verwijlinterest tegen de referentie-interestvoet vermeerdert met acht procentpunten zoals bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties, berekend op de nog te betalen som, alsook

2/ een forfaitaire vergoeding die als volgt wordt begroot:

*20 € als het verschuldigd saldo lager dan of gelijk aan 150 € is,

*30 € vermeerdert met 10% van het verschuldigde bedrag op de schijf tussen 150,01 en 500 € als het verschuldigde saldo tussen 150,01 en 500 € is,

*65€ vermeerdert met 5 % van het verschuldigde bedrag op de schijf boven 500 € met een maximum van 2.000 € als het verschuldigde saldo hoger dan 500 € is.

G. VOORWAARDEN WAARONDER DE VERKOOP ZAL PLAATSVINDEN:

Indien één van beide partijen ingaat op de contractbelofte van de andere partij, zal de verkoop onder meer geschieden onder de volgende verkoopsvoorwaarden die door beide partijen moeten worden nageleefd:

ARTIKEL 6. HYPOTHECAIRE TOESTAND

De verkoop zal plaatsvinden voor vrij en onbelast van alle hypothecaire en andere bezwarende in- en/of overschrijvingen, kantmeldingen of andere bezwarende belemmeringen of vorderingen (bijv. tot ontbinding), hoe ook genoemd.

Als gevolg van de mogelijkheid om de uitvoering van werken te waarborgen door middel van een pand of van een eigendomsvoorbewaard, verklaart de kandidaat-verkoper dat alle door hem als bouwheer uitgevoerde werken (onroerend door incorporatie of door bestemming) in het verkochte goed betaald werden, en dat er bovendien geen enkele schuld ten overstaan van een bouwonderneming of een vakman open staat, die in het pandregister zou kunnen vermeld worden.

ARTIKEL 7. STAAT

De verkoop zal plaatsvinden in de toestand waarin het goed zich bevindt op dit ogenblik, met alle zichtbare en verborgen gebreken en dus zonder waarborg vanwege de kandidaat-verkoper voor de verborgen gebreken waarvan hij zelf geen kennis had, zonder waarborg ook voor de verkochte oppervlakte, hoe groot het verschil tussen de uitgedrukte en de werkelijke oppervlakte ook moge zijn, zelfs indien dit verschil 1/20° overtroef.

De kandidaat-verkoper is niet gehouden tot vrijwaring voor de verborgen gebreken van het goed, tenzij in geval van bedrog of kennis van het verborgen gebrek door de kandidaat-verkoper. De kandidaat-verkoper bevestigt geen weet te hebben van verborgen gebreken.

ARTIKEL 8. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

De verkoop zal plaatsvinden met alle erfdiestbaarheden en gemeenschappen, waarmede het goed zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn.

De kandidaat-verkoper verklaart dienaangaande geen erfdiestbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan ten laste van het goed en geen kennis te hebben van eventuele erfdiestbaarheden andere dan deze vermeld in de basisakte.

De kandidaat-verkoper is evenmin op de hoogte van het bestaan van betwistingen met buren of andere derden.

De verkoop zal plaatsvinden met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het goed en de aanpalende eigendommen en met alle rechten die de verkoper had kunnen inroepen of had ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers, mits de uiteindelijke koper alle kosten die daaruit voortvloeien ten laste neemt.

ARTIKEL 9. STEDENBOUWKUNDIGE TOESTAND

Indien het goed in de toekomst mocht onderworpen worden aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voorbouw of achterbouw, urbanisatievereisten of om het even welke overheidsbesluiten of reglementen, zal de uiteindelijke koper zich moeten schikken naar al die voorschriften, zonder voor verlies van grond, voor weigering van toelating tot bouwen ofwelke andere reden ook, enig verhaal tegen de kandidaat-verkoper te kunnen uitoefenen.

De kandidaat-verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, het goed op heden noch geheel noch ten dele het voorwerp uitmaakt van enige voorlopige of definitieve stedenbouwkundige beschermingsmaatregel (bescherming als monument, landschap, dorps- of stadsgezicht, ...), dat het niet gelegen is in onteigening en dat hij ook geen kennis heeft van enig voornemen tot onteigening m.b.t. dit goed.

De kandidaat-verkoper verklaart, voor zover hij zelf bouw-, verbouwings- of afbraakwerkzaamheden heeft verricht aan het goed of enige andere handeling of activiteit waarvoor een vergunning vereist is, hiervoor de nodige vergunningen te hebben bekomen en verklaart dat, voor zover hem bekend, het goed op heden het voorwerp niet uitmaakt van enig bouwmisdrijf en dat de vereiste vergunningen werden afgeleverd gelet op de bestemming, dan wel dat het gebouw wordt vermoed vergund te zijn met uitzondering van:

- Dossiernummer: 20091859: verwijst naar het proces-verbaal met referte AN/2014/VPV/0121. Op 19/02/2014 werd het volgende vastgesteld:
 - De doorgang naar de achtergelegen woning en handelspand werd afgesloten en omgevormd tot een horecazaak.
 - In de vroegere doorgang werden in de scheidingsmuur met Vlasmarkt 23 twee deuropeningen dichtgemaakt met cellenbetonsteen.
 - Op de binnenplaats is er aan de rechterzijde een metalen trap geplaatst die toegang verleent tot het dakterras achteraan de eerste verdieping van Hoogstraat 36.
In het binnen gebied werd links achteraan de uitbouw aan het bestaande pand niet uitgevoerd conform de vergunning AN/88/B/504 dd 17 oktober 1988:
 - Het dak werd niet onder de juiste hellingsgraad geplaatst en werd niet uitgevoerd in dakpannen maar in polycarbonaat platen.
 - Aan de rechterzijde werd het schuine dak niet uitgevoerd maar vervangen door een plat dak waarop een dakterras is ingericht.

- Het dakterras geeft toegang tot de bovengelegen woning en is bereikbaar van op de binnenplaats door middel van een metalen trap. De oorspronkelijke raamopening rechts op de eerste verdieping werd omgevormd tot een deuropening.
 - Het gelijkvloers handelspand werd omgevormd tot woning.
 - De berging, bureau en trapzaal en sanitair gedeelte werden afgescheiden van het linkerdeel (op het moment van de controle was er geen toegang).
 - Aan de voorgevel werden ter hoogte van de eerste verdieping 3 uithangborden geplaatst. Het eerste werd geplaatst in het vlak van de gevel boven de doorgang, is verlicht en heeft een afmeting van +/- 3,00 bij 0,50 meter. Het tweede werd geplaatst in het gevelvlak over de rest van de gevelbreedte met een hoogte van +/- 0,70 meter. Het derde betreft een dubbelzijdig verlicht uithangbord van +/- 0,60 bij 1,00 meter aan de rechterzijde van het pand haaks op de gevel geplaatst.
- Op 15/01/2016 werd bijkomend het volgende vastgesteld:
 - In de achteraan gelegen gelijkvloerse wooneenheid (zie ook aanvankelijk PV) werden 2 slaapkamers ingericht tegen de achterste perceelsgrens. Deze slaapkamers beschikten niet over een directe daglichttoetreding evenmin konden zij behoorlijk verlucht worden.
 - In de achteraan gelegen wooneenheid op de 1ste verdieping (zie ook aanvankelijk PV) werden 2 slaapkamers ingericht waarvan 1 tegen de achterste perceelsgrens. De slaapkamer links beschikte over onvoldoende directe daglichttoetreding evenmin konden zij behoorlijk verlucht worden.

De laatst vergunde toestand dateert van 10 januari 2020 en heeft als voorwerp het "regulariseren van verbouwingswerken aan een appartement op de eerste verdieping" zoals terug te vinden via het perceleninformatieplatform.

De kandidaat-verkoper wijst op de bouwmisdrijven vermeld in de verkoopakte van 22 juni 2020, verleden voor notaris Bart VAN TULDEN te Antwerpen, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Antwerpen 1, op 03 juli 2020, zijnde:

- dossiernummer: 11002_1990_35066; gemeentelijk dossiernummer: 199048; onderwerp: 1) aanbrengen van een vaste constructie, een moterengroep en een brede metalen afvoerbuis, dienstig voor het afvoeren van dampen uit de keuken van het restaurant 2) aanbrengen van een scheidingsmuur, geplaatst op het plat dak (1ste verdieping); aard van de overtreding: uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder vergunning; datum van het proces-verbaal: 11 april 1990.
- dossiernummer: 11002_2004_11309; gemeentelijk dossiernummer: 1999501; onderwerp: geurhinderd afvoer keukeninstallatie; aard van de overtreding: andere gevallen, bijvoorbeeld combinaties van de vorige; datum van het proces-verbaal: 29 februari 2000.
- dossiernummer: 11002_2014_58609; gemeentelijk dossiernummer: 20091859; onderwerp: oude inbreuken zonder vergunning, wijziging van hoofdfunctie; aard van de overtreding: uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder vergunning; datum van het proces-verbaal: 19 februari 2014.
- dossiernummer: 11002_2018_4673; gemeentelijk dossiernummer: 20154800; onderwerp: werken uitvoeren zonder voorafgaandelijke schriftelijke omgevingsvergunning van het college van burgemeester en schepenen; aard van de overtreding: andere gevallen, bijvoorbeeld combinaties van de vorige; datum van het proces-verbaal: 30 mei 2018.

De toenmalige verkoper heeft destijds echter verklaard dat de voormelde bouwmisdrijven geen betrekking hebben op het appartement met perceelnummer 233XP0002, voorwerp van deze verkoop.

De kandidaat-verkopers verklaren dat er geen bouwmisdrijven van toepassing zijn op het onroerend goed dat deel uitmaakt van deze overeenkomst.

De kandidaat-koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn, en hiervan zijn eigen zaak te maken zonder vrijwaring vanwege of verhaal op de kandidaat-verkoper.

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed niet werd opgenomen op de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten, en dat hem evenmin enig voornemen daartoe bekend is vanwege de overheid.

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed is gelegen binnen de perimeter waar het recht van voorkoop in het voordeel van de naamloze vennootschap van publiek recht De Vlaamse Waterweg van toepassing is. Desalniettemin moet dit voorkooprecht niet worden aangeboden, omdat deze een woning betreft die deel uitmaakt van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan (beslissing Raad van Bestuur van NV De Vlaamse Waterweg de dato 14 februari 2018).

De kandidaat-verkoper verklaart hij zelf geen enkel conventioneel voorkooprecht op het verkochte goed heeft toegestaan in hoofde van enige derde.

ARTIKEL 10. EIGENDOMSOVERDRACHT EN GENOT

De uiteindelijke koper zal het eigendomsrecht van het goed pas bekomen op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte vaststellende de verkoop. Hij zal ervan het genot bekomen, mits koopprijs en kosten inmiddels volledig betaald werden vanaf zelfde ogenblik door het vrij gebruik ervan.

De kandidaat-verkoper verklaart en waarschijnt dat het goed op dat ogenblik niet verhuurd of verpacht zal zijn aan derden, en dat derden hierop evenmin enig gebruiksrecht kunnen doen gelden. Hij ontzegt zich vanaf heden het recht om nog een huurovereenkomst af te sluiten of de woonvoorraarden te wijzigen zonder toestemming van de kandidaat-koper.

Partijen zullen voorafgaandelijk de notariële akte (op de dag zelf of daags voordien) afspreken voor plaatsbezoek om de staat van het onroerend goed te controleren en na te gaan of het goed kan worden geleverd zoals tussen partijen afgesproken.

In de verkoop zullen geen roerende goederen begrepen zijn. De kandidaat-verkoper verbindt zich ertoe het goed volledig te ontruimen, met uitzondering van de goederen die onroerend zijn door bestemming en het goed tegen de afgesproken datum van ingenottreding "bezemschoon" te maken. Wanneer de kandidaat-verkoper dit zou nalaten, heeft de uiteindelijke koper het recht de opruimings- en schoonmaakwerken te laten uitvoeren door een derde, met aanrekening van de kosten aan de nalatige verkoper.

De uiteindelijke koper zal, vanaf de notariële akte of vanaf de ingenottreding indien vroeger, de onroerende voorheffing alsook alle overige zakelijke belastingen moeten dragen en betalen. De verrekening van deze belastingen tussen koper en verkoper voor het lopend jaar gebeurt in beginsel ter gelegenheid van het verlijden van de authentieke akte vaststellende de verkoop.

Voormelde verdeling van belastingen geldt evenwel niet voor de belastingen waarvoor de uiteindelijke koper, gezien zijn persoonlijke situatie, vanaf het volgend heffings- of aanslagjaar een vrijstelling (dus niet enkel een vermindering) kan bekomen (zoals bijvoorbeeld de heffing op onbebouwde percelen, belasting op tweede verblijven of de heffing omwille van leegstand). Dergelijke belastingen zullen voor het aanslagjaar waarin de akte wordt verleend volledig ten laste blijven van de kandidaat-verkoper en pas vanaf het daaropvolgend aanslagjaar ten laste zijn van de uiteindelijke koper.

De kandidaat-verkoper verklaart dat er, betreffende voorschreven eigendom, thans **geen verhaalbelastingen** meer verschuldigd zijn die betrekking hebben op reeds uitgevoerde infrastructuurwerken.

De belasting, berekend op het waterverbruik, blijft evenwel ten laste van de persoon op wiens naam de facturatie van dat waterverbruik gebeurde.

Nutsvoorzieningen: De kandidaat-verkoper zal alle bestaande contracten betreffende water-, gas- of elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst, behouden en overdragen aan de uiteindelijke koper. Deze zal de diensten op de hoogte brengen van zijn aankoop, de meterstanden meedelen en gebeurlijke aansluitingskosten voor zijn rekening nemen. De verkoop omvat niet de meters en leidingen die aan de maatschappijen toebehoren.

ARTIKEL 11. BRANDVERZEKERING

De kandidaat-verkoper verklaart en waarborgt dat het goed verzekerd is en verbint er zich toe deze verzekering in stand te houden tot minstens 8 dagen na het verlijden van de notariële akte of tot de overdracht van het genot. De koper zal vanaf de notariële akte zelf een brandverzekering afsluiten bij een maatschappij naar keuze.

Indien de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw waarvan de verkochte privatieën deel uitmaken een globale verzekeringspolis hebben aangegaan overeenkomstig de bepalingen van de statuten en het reglement van interne orde, zal de koper de pro rata premie verschuldigd zijn vanaf de ingenottreding en zal hij zich verder dienen te gedragen naar de voorschriften van de statuten en het reglement van interne orde in dit verband.

ARTIKEL 12. KOSTEN

Alle rechten, kosten en erelonen betreffende de verkoopakte, inbegrepen de kosten van eventuele opmeting en plan, vallen ten laste van de uiteindelijke koper. De kosten die verband houden met de leveringsplicht van de verkoper zijn ten laste van de verkoper.

Het commissieloon (BTW inbegrepen) van de tussenkomende makelaar zal uiterlijk bij het verlijden van de akte ten laste van de verkoper vereffend dienen te worden, na voorlegging van een factuur.

ARTIKEL 13. BEPALINGEN EIGEN AAN HET APPARTEMENTSRECHT

Het goed maakt deel uit van een geheel gesteld onder het bijzonder stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht, zoals voorzien in Hoofdstuk 2 van Titel 4 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

De akte houdende de statuten (basisakte en het reglement van mede-eigendom) werd verleend voor notaris Eric Deckers op 4 september 1985, gewijzigd bij akte verleend voor notaris Eric Van Hauwermeiren op 12 januari 1990. De kandidaat-koper zal dan ook alle bepalingen van de statuten (basisakte en het reglement van mede-eigendom) en het reglement van interne orde, waarin voornoemd stelsel is vastgelegd en alle wettige beslissingen genomen door de Algemene Vergadering moeten naleven. Hij verklaart kennis te hebben van de bepalingen van de statuten (basisakte en het reglement van mede-eigendom) en het reglement van interne orde en deze te aanvaarden.

Het complex bestaat uit een voor- en achterzijde. De appartementen aan de voorzijde vormen een aparte vme met een Syndicus. De appartementen aan de achterzijde maken hier geen deel van uit. Zij betalen maandelijks een bijdrage van 58 euro, aan de voorbouw, voor het gebruik & onderhoud van de gang.

Gezien er geen syndicus aanwezig is voor de appartementen aan de achterbouw kan noch de Notaris, noch de vastgoedmakelaar, overeenkomstig artikel 3.94, §2 van Boek 3 BW de syndicus per aangetekend schrijven verzoeken de volgende inlichtingen en documenten over te maken:

1. het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de Algemene Vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
2. een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
3. een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de Algemene Vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
4. een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De nieuwe mede-eigenaar draagt de last van de in dit artikel vermelde schulden, tenzij de partijen anders overeenkomen.

De kandidaat-koper is echter verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering besluit, indien deze plaatsvindt tussen het sluiten van deze overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien de kandidaat-koper over een volmacht beschikt om aan de algemene vergadering deel te nemen.

de kandidaat-verkoper verleent een volmacht aan de kandidaat-koper;

In dat geval zijn alle beslissingen die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars worden genomen tussen het ondertekenen van onderhavige verkoopovereenkomst en het verlijden van de notariële akte voor uitsluitende rekening van de kandidaat-koper. De kandidaat-verkoper verbindt zich ertoe de kandidaat-koper minstens acht dagen van tevoren op de hoogte te brengen van de agenda, de datum, het uur en de plaats van elke algemene vergadering die plaats heeft tussen de ondertekening van onderhavige overeenkomst en de ondertekening van de authentieke akte. Indien dit niet werd meegedeeld binnen de toegestane termijn, blijven de buitengewone lasten die uit die beslissingen voortvloeien ten laste van de kandidaat-verkoper.

De gewone lasten vallen ten laste van de kandidaat-koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemene delen. De omdeling van deze lasten tussen de nieuwe en de uittredende eigenaar zal door de syndicus gebeuren pro rata temporis. Deze afrekening zal gebeuren uiterlijk bij de afsluiting van de normale afrekeningsperiode.

Wat de privatiële kosten betreft, zullen de oude en de nieuwe eigenaars een tegensprekelijke opname van de tellers doen en deze overmaken aan de syndicus om hem in staat te stellen de nodige verrekeningen uit te voeren tegen de eerstvolgende afrekening. Bij gebreke aan dergelijke tegensprekelijke opname zal de syndicus gerechtigd zijn om de verrekening op te maken naar eigen inzichten en dit zonder enige verhaalmogelijkheid vanwege de oude en nieuwe eigenaars.

Wat de privatiële kosten betreft waarvoor er een rechtstreeks abonnement van toepassing is bij de nutsmaatschappijen zullen de oude en nieuwe eigenaar rechtstreeks met bedoelde maatschappijen het nodige dienen te verrichten.

De kandidaat-verkopers verkaren dat:

- **Er is noch een werkkapitaal noch een reservekapitaal aanwezig.**
- **De kandidaat-verkoper verklaart geen achterstallige bijdragen - uit welke hoofde ook - aan de gemeenschap van het appartementsgebouw verschuldigd te zijn.**
- **De kandidaat-verkoper verklaart dat de algemene vergadering van mede-eigenaars tot op heden geen beslissingen heeft genomen waarbij de mede-eigenaars verplicht worden bij te dragen in buitengewone kosten.**

ARTIKEL 14. PRIJS

Indien de verkoop tot stand komt, zal deze, onverminderd latere andersluidende overeenkomst tussen partijen, plaatsvinden tegen de prijs van vijfhonderdnegenennegentig duizend euro (€ 599.000,00).

Deze prijs, waarop hoger vermelde door de kandidaat-koper gestelde optieprijs/waarborg wordt aangerekend, moet betaald worden bij de ondertekening van de notariële akte.

Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 18 september 2017, hetwelk in artikel 66 § 2 het volgende verplicht stelt: de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving.

De betaling van het saldo zal gebeuren via een nog te verkrijgen krediet.

H. BIJKOMENDE INFORMATIEVE BEPALINGEN

ARTIKEL 15. VLAAMS BODEMDECREECT

De Kandidaat-Verkoper verklaart dat bij zijn weten het Goed (inclusief, in voorkomend geval, de gemeenschappelijke gedeelten waarin het Goed een aandeel heeft) kwalificeert als een risicogrond in de zin van artikel 2, 13 ° van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna "Bodemdecreet"), aangezien op de grond een of meerdere risico-inrichtingen gevvestigd waren zoals gedefinieerd, hetzij in Bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse regering de dato 14 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaamse reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna "Vlarebo"), voor wat betreft de inrichtingen waarvan de exploitatie werd aangevat vóór 1 juni 2015, hetzij in Bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse regering de dato 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (hierna "Vlarem II"), te weten een bergplaats van tweeduizend liter benzine (vergunning de dato 16 februari 1951).

De kandidaat-koper erkent in bezit te zijn van een kopie van het bodemattest door de OVAM werd afgeleverd op 18/11/2025 en waarvan de inhoud luidt:

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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

Volgens de gemeentelijke inventaris is op deze grond minstens één risico-inrichting aanwezig. Daarom is deze grond een risicogrond.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.2.1. Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 09.08.2005.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Extra informatie

DATUM : 09.08.2005

TYPE : Oriënterend bodemonderzoek

TITEL : Oriënterend Bodemonderzoek Terrein van Den Broeck, Vlasmarkt 25-27, 2000 Antwerpen (M257136)

AUTEUR : Greet Ceulemans

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

- 1 Voor meer informatie : ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.
- 2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.
- 3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.
- 4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

Te Mechelen, 18.11.2025."

Een kopie van dit attest zal aan de Kandidaat-Koper overhandigd bij de ondertekening van onderhavige overeenkomst.

In casu was de (eventuele) risico-inrichting aanwezig voor de vestiging van de gedwongen mede-eigendom er.

In casu betreft het de overdracht van een privatiieve kavel in een gedwongen mede-eigendom die valt onder het stelsel van artikel 3.84 van het Burgerlijk Wetboek of de toepassing van artikel 3.78 tot en met 3.83 van het Burgerlijk Wetboek. Overeenkomstig artikel 30 van het Bodemdecreet is er bij de overdracht van een privatiieve kavel geen verplichting om een oriënterend bodemonderzoek uit te voeren, indien i) in de over te dragen privatiieve kavel geen risico-inrichting is of was en ii) in de gemeenschappelijke delen ook geen risico-inrichting aanwezig is of was uitsluitend bestemd voor de over te dragen privatiieve kavel, zoals in casu.

De Kandidaat-Verkoper verklaart dat hij verder niet op de hoogte is van enige bodemverontreiniging waardoor het Goed (inclusief, in voorkomend geval, de gemeenschappelijke gedeelten waarin het Goed een aandeel heeft) zou kunnen zijn aangetast en die op enige wijze schade zou kunnen berokkenen aan de Kandidaat-Koper of aan derden, of die aanleiding zou kunnen geven tot een verplichting tot sanering, tot gebruiksbeperkingen of tot voorzorgsmaatregelen die de bevoegde overheid krachtens het Bodemdecreet kan opleggen.

Hierop verklaart de Kandidaat-Koper dat hij het risico op zich neemt van eventuele bodemverontreiniging die in de toekomst zou kunnen worden vastgesteld en van de eventuele schade en kosten die hieruit zouden kunnen voortvloeien zonder dat hij de Kandidaat-Verkoper hiervoor in vrijwaring kan roepen, tenzij indien kan worden aangetoond dat de Kandidaat-Verkoper, niettegenstaande zijn verklaring van het tegendeel, toch op de hoogte was van de eventuele bodemverontreiniging die in de toekomst zou worden vastgesteld en deze voor de Kandidaat-Koper heeft verzwegen. In dit laatste geval behoudt de Koper zich alle rechtsmiddelen voor die hem door het Burgerlijk Wetboek worden toegekend. Deze regeling geldt enkel in de onderlinge verhouding tussen de Kandidaat-Verkoper en de Kandidaat-Koper, zonder dat derden (waaronder OVAM) hieraan enig recht of vordering kunnen ontlenen (geen beding ten behoeve van een derde) – de omvang van de verplichtingen van partijen ten aanzien van derden wordt uitsluitend bepaald door het Bodemdecreet.

ARTIKEL 16. TOEKOMSTIGE AANWENDING VAKANTIEVERHUUR-STEDENBOUW

De kandidaat-koper wordt gewezen:

- op het feit dat het Logiesdecreet de conformiteit met de stedenbouwkundige reglementering als basisvoorwaarde oplegt bij de uitbating van een toeristisch logies;
- op de mogelijke noodzaak van een corresponderende omgevingsvergunning/vergunningsplichtige functiewijziging wanneer de koper het goed in de toekomst zou wensen uit te baten als toeristisch logies. De kandidaat-koper zal zich in deze moeten vergewissen van de mogelijkheden;
- op het feit dat aan toeristische verhuur van het pand in het verleden of op heden geen rechten kunnen ontleend worden wat betreft toekomstige toeristische verhuring .

De eventuele functiewijziging naar verblijfsrecreatie is afhankelijk van de stedenbouwkundige verordeningen, reglementen, beleidsplannen en structuurvisies van de stad of gemeente waar het pand gelegen is. Informatie over de mogelijkheden tot functiewijziging kan worden ingewonnen bij de stad of gemeente.

Inzake occasionele uitbating als toeristisch logies wordt de koper gewezen op artikel 7.3 van het Vrijstellingsbesluit dat voorziet dat een tijdelijke wijziging van de hoofdfunctie van een bestaand, hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw is vrijgesteld van vergunningsplichtige functiewijziging, als de tijdelijke wijziging een maximale duur van vier periodes van dertig aaneengesloten dagen per kalenderjaar niet overschrijdt. Op de eerste dag van de functiewijziging begint de periode van dertig dagen te lopen, ongeacht of de functiewijziging de volle dertig dagen gebeurt. De periodes van dertig dagen kunnen aaneengesloten zijn, maar overlappen elkaar niet. De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat deze bepaling samen moet worden gelezen met artikel 3 van ditzelfde Vrijstellingsbesluit, dat zegt: 'De bepalingen van dit besluit zijn van toepassing, voor zover deze handelingen niet strijdig zijn met de voorschriften van gewestelijke, provinciale of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, of met de uitdrukkelijke voorwaarden van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen'.

In voorkomend geval is het tevens raadzaam dat de kandidaat-koper de eventuele bestaanbaarheid nagaat van permanente of occasionele toeristische verhuur met de statuten en reglementen van het gebouw waarin het goed zich bevindt.

ARTIKEL 17. HERSTELVORDERING

Voor het verkochte goed bestaat er geen vordering of veroordeling om het in overeenstemming te brengen met de normen inzake veiligheid, gezondheid of bewoonbaarheid.

ARTIKEL 18. STOOKOLIETANK

Kandidaat-verkoper verklaart dat er zich in of op het goed geen stookolietank bevindt, noch bovengronds noch ondergronds, en dat hij ervan niet op de hoogte is dat er vroeger in de ondergrond een mazouttank aanwezig was.

ARTIKEL 19. POSTINTERVENTIEDOSSIER

Indien er een postinterventiedossier voor de gemeenschappelijke delen bestaat, wordt deze bewaard en beheerd door de syndicus bij wie er kennis van kan genomen worden.

Met betrekking tot het postinterventiedossier voor de private delen verklaart de kandidaat-verkoper het volgende:

De kandidaat-verkoper verbinden er zicht toe om, uiterlijk tegen het verlijden van de authentieke akte, om een beperkt technisch dossier (bestaande uit offertes en/of facturen) te overhandigen aan de kandidaat-koper.

ARTIKEL 20. CONTROLEONDERZOEK ELEKTRISCHE INSTALLATIE WOONEENHEID

Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg werd aangevat na 01.10.1981.

De kandidaat-verkoper heeft een herkeuring laten uitvoeren overeenkomstig de bestaande wetgeving. De kandidaat-verkoper overhandigt het herkeuringsverslag aan de kandidaat-koper. Het verslag dateert van: 10/10/2025.

De installatie is niet conform.

De kandidaat-koper verklaart dit verslag te hebben ontvangen. De kandidaat-verkoper verklaart dat hij geen belangrijke wijzigingen aan de installatie heeft aangebracht.

De kandidaat-koper koopt het onroerend goed en de elektrische installaties in de staat waarop ze zich bij ondertekening van de huidige overeenkomst bevinden. De eventuele aanpassingswerken die aan de elektrische installaties zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de kandidaat-koper op zijn kosten.

De kandidaat-verkoper vestigt de aandacht van de kandidaat-koper op zijn verplichting om een nieuw controlebezoek door hetzelfde organisme te laten uitvoeren om de verdwijning van de inbreuken na te gaan uiterlijk voor 10/10/2026.

In het geval van een nog uit te voeren controlebezoek volgend op een negatief proces-verbaal, vestigt de kandidaat-verkoper reeds de aandacht van de kandidaat-koper op zijn verplichting schriftelijk zijn identiteit en de datum van de akte mee te delen aan het bevoegd organisme dat de keuring van de elektrische installatie heeft uitgevoerd.

ARTIKEL 21. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De kandidaat-verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met code (certificaatnummer) 20251002-0003699203-RES-1 opgesteld op 02/10/2025 met als energiescore 183 kWh/m²/ label B. Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de kandidaat-koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de kandidaat-koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

In geen geval zal de kandidaat-koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

De kandidaat-verkoper beschikt over een (kopie van het) energieprestatiecertificaat van de gemene delen van het gebouw. Hij heeft een kopie van het certificaat overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal door de syndicus worden bewaard.

ARTIKEL 22. ROOKMELDERS

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed uitgerust werd met een rookmelder volgens de geldende regelgeving.

ARTIKEL 23. WATERBELEID

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport¹ volgende scores²:

P score (overstromingskans voor het perceel) : C
G score (overstromingskans voor het gebouw) : C

- Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;
- Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;
- Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;
- Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Het overstromingsrapport en indien van toepassing het overstromingsattest wordt gevoegd bij deze wederzijdse aankoop-verkoopbelofte.

Het onroerend goed is gelegen in:

- Een afgebakend overstromingsgebied / een afgebakende oeverzone: neen
- Een risicozone voor overstromingen: neen

De kandidaat-koper neemt genoegen met deze informatie en ontslaat de kandidaat-verkoper van elke verdere aansprakelijkheid in dit verband.

Het onroerend goed is gelegen in:

- een signaalgebied³ neen
- met bouwvrije opgave neen

Voor de impact van de aanduiding als signaalgebied wordt doorverwezen naar de informatie, ter beschikking gesteld door de Vlaamse overheid. De vastgoedmakelaar kan hierover geen verdere toelichting en/of advies verstrekken. Door ondertekening van de wederzijdse aankoop-verkoopbelofte bevestigen kandidaat – koper en kandidaat – verkoper dat hen hierover geen advies werd verleend.

ARTIKEL 24. ZONNEPANELEN – RECLAMEPANELEN

24.1 Zonnepanelen

1. www.waterinfo.be/informatieplicht

2. Dit overstromingsrapport geeft de overstromingsgevoeligheid weer van het onroerend goed op basis van 3 kaarten. Hierdoor kunnen geïnteresseerden meer informatie opvragen over de bron van overstromingen, namelijk:

- Pluviale overstromingen: overstromingen door intense neerslag, zoals tijdens zeer zwaar onweer of wolkbreuken.
- Fluviale overstromingen: grote rivieroverstromingen
- Kustoverstromingen: overstromingen als gevolg van storm op zee

3. <http://geoloket.vmm.be/bekkenwerking/map.phtml?config=signaal&resetsession=Y>

De kandidaat-verkoper bevestigt dat voormeld onroerend goed niet is uitgerust met zonnepanelen.

24.2 Reclamepanelen

De kandidaat-verkoper bevestigt dat er geen reclamepanelen zijn bevestigd aan het goed.

ARTIKEL 25. SPECIFIEKE INFORMATIE INZAKE BESCHERMING – ONROEREND ERFGOED

25.1 Beschermd erfgoed

De kandidaat-verkoper verklaart dat het voorschreven goed niet beschermd is.

25.2 Geïnventariseerd erfgoed

De kandidaat-verkoper verklaart dat voorschreven goed opgenomen is op volgende inventarissen:

Vastgestelde Inventarissen

- [Historische stadskern van Antwerpen](#) (Vastgestelde archeologische zone)
- [Laatclassicistisch burgerhuis](#) (Vastgesteld bouwkundig erfgoed)

Unesco Werelderfgoed

- [Museum Plantin-Moretus: buffer](#) (UNESCO werelderfgoed bufferzone)
- [Stadhuis en Onze-Lieve-Vrouwekathedraal: buffer](#) (UNESCO werelderfgoed bufferzone)

Wetenschappelijke Inventarissen

- [Historische stadskern van Antwerpen](#) (Archeologisch geheel)
- [Laatclassicistisch burgerhuis](#) (Bouwkundig element)

De kandidaat-koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van deze inventarisatie.

ARTIKEL 26. BOSDECREET

De kandidaat-verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

ARTIKEL 27. RENOVATIEVERPLICHTINGEN

27.1 Renovatieverplichting residentieel

Gezien het energielabel voor het bij deze verkochte goed B bedraagt is er thans geen renovatieverplichting van toepassing.

ARTIKEL 28. ASBESTATTEST

De kandidaat-verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een asbestattest :

- met unieke code 20251008-000367.000

- opgesteld op 08/10/2025
- samenvattende conclusie : Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)
- Tijdens de inspectie geïdentificeerd: 0 asbestmaterialen – 0 beperkingen – 0 uitsluitingen
- Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom ? /

Een kopie van het asbestattest werd overhandigd aan de kandidaat-koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de kandidaat - koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

ARTIKEL 29. WONEN IN EIGEN STREEK

De kandidaat-verkoper verklaart dat voorschreven goed niet onder toepassing valt van het decreet "wonen in eigen streek".

Het goed valt onder de toepassing van het decreet van 23 juni 2023 over "wonen in eigen streek" als :

- De gemeente waar het goed gelegen is, opgenomen is in de lijst van de Vlaamse Regering van gemeenten die een beroep kunnen doen op de regeling rond wonen in eigen streek
- **EN** De gemeente waar het goed gelegen is, een gemeentelijk reglement heeft aangenomen op rond wonen in eigen streek
- **EN** De omgevingsvergunning voor verkavelen van gronden/stedenbouwkundige handelingen, de verkochte grond/woning aanduidt als grond/woning bestemd voor wonen in eigen streek.

ARTIKEL 30. VERZEKERING IN GEVAL VAN OVERLIJDEN VAN DE KANDIDAAT-KOPER: OPTIONELE POLIS

Dit artikel is enkel van toepassing indien deze verzekering expliciet wordt onderschreven bij Concordia en indien hiervoor een premie wordt betaald. Deze verzekeraarsmaatschappij bezorgt dan een uniek toetredingsnummer⁴.

1. Basis overlijdensdekking (overlijden door ongeval)

De partijen erkennen dat de vastgoedmakelaar die de overeenkomst heeft opgesteld en waarvan de naam erin voorkomt, hen op de hoogte gebracht heeft van een ongevallenverzekering en gevolge van ongeval onderschreven door de CIB Vlaanderen en waarvan de hoofdkenmerken hierna hernomen worden:

- de verzekering is kosteloos voor de kandidaat-koper;
- verzekerd risico : overlijden door ongeval;
- verzekerde personen : kandidaat-kopers natuurlijke personen;
- verzekerd kapitaal : het saldo van het aandeel van de overleden kandidaat-koper(s) in de verkoopprijs (verkoopprijs onder aftrek van het te betalen voorschot en/of waarborg) tot beloop van maximum 90 % van de verkoopprijs, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht;
- absolute beperking van 250 000 €, onafgezien van het aantal afgesloten overeenkomsten en het aantal kandidaat-kopers;
- duur van de dekking : vanaf het ondertekenen van de overeenkomst tot aan de ondertekening van de authentieke akte van aankoop, met een maximum duur van 123

⁴ Een van beide opties te kiezen afhankelijk van het soort overlijdensdekking.

dagen naondertekening van de overeenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden die in de overeenkomst zouden voorkomen. Indien het overlijden zich voordoet in deze periode moet de authentieke akte verleden worden binnen de vier maanden die volgen op het overlijden.

- deze termijn wordt verlengd tot zes maanden indien er als gevolg van een overlijden door ongeval van een van de kandidaat-kopers minderjarige kinderen betrokken zijn bij de verkoop;
- de waarborgen van polis zullen slechts van toepassing zijn indien de zes volgende voorwaarden vervuld zijn:
 1. de overeenkomst moet opgesteld zijn op hoofding van de vastgoedmakelaar of zijn stempel dragen;
 2. de overeenkomst moet door de partijen gedagtekend en ondertekend zijn;
 3. de overeenkomst moet in de betaling van een voorschot en/of waarborg voorzien van minimaal € 2 500. De betaling ervan dient te gebeuren binnen de 10 werkdagen na het sluiten van de overeenkomst;
 4. de overeenkomst dient voorzien van het daarvoor aan de vastgoedbemiddelaar uniek toegekend ID-nummer van het e-ticket.....(certificaat);
 5. ingeval een beroep wordt gedaan op de waarborg dienen de originele documenten voorgelegd aan de verzekeraar;
 6. het overlijden moet door een ongeval veroorzaakt worden. Onder ongeval begrijpen we een plotse en onvrijwillige gebeurtenis, uitwendig aan het menselijk lichaam van de verzekerde.

De geldende algemene voorwaarden zijn beschikbaar op eenvoudig verzoek, gericht aan de NV Concordia (vastgoed@concordia.be).

Opgemaakt in 3 exemplaren [zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang] te Antwerpen op 02/12/2025. Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De kandidaat-verkoper

2-12-2025

2-12-2025

De kandidaat-koper

2-12-2025

DocuSigned by:

32CBF08C57FE428...

2-12-2025

Ondertekend door:

58839AF1B8BE45A...

Signed by:

2D6B920B7374421...

2-12-2025

DocuSigned by:

6BC37C932E6943F...

Ondertekend door:

0D9C3650E6754F3...