

VERKOOPSOVEREENKOMST

Tussen:

De STAD BILZEN, met zetel te 3740 Bilzen, Deken Paquayplein 1, hierbij vertegenwoordigd dor mevrouw Frieda Brepoels, burgemeester en mevrouw Kristien Schoofs, stadssecretaris. Hierna genoemd “**de verkoper**”;

En:

NAAM RECHTSVORM, gekend onder het ondernemingsnummer XXXX.XXX.XXX, met maatschappelijke zetel te XXXX GEMEENTE, STRAAT NUMMER, opgericht bij akte verleden voor notaris NAAM te PLAATS op DATUM, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van DATUM onder NUMMER, in deze vertegenwoordigd door NAAM, RECHTSGROND VAN DE VERTEGENWOORDIGINGSBEVOEGHDEID, PUBLICATIE BS op DATUM.

Hierna genoemd “**de koper**”;

WORDT OVEREENGESKOMEN HETGEEN VOLGT

Alle partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze overeenkomst vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

De verkoper verklaart te verkopen aan de koper, die de hierna beschreven goederen onder de hierna vermelde voorwaarden aanvaardt.

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

STAD BILZEN, I I de Afdeling GROTE-SPOUWEN

1. een perceel grond (afgebroken woning), met aanhorigheden, gelegen **Sapstraat 2**, volgens titel gekend sectie A nummer 746/D en thans ten kadaster gekend sectie **A** nummer **746/D P0000**, met een oppervlakte van zeventien are veertig centiare (**17a 40ca**);
2. een perceel grond (af te breken pastorie), met aanhorigheden, gelegen **Pastorijstraat 1**, thans ten kadaster gekend sectie **A** nummer **748/H P0000**, met een oppervlakte van negentien are tien centiare (**19a 10ca**);
3. een perceel grond (af te breken feestzaal), met aanhorigheden, gelegen **Pastorijstraat 3**, volgens titel gekend sectie A nummer 750/G/2 en thans ten kadaster gekend sectie **A** nummer **750/G/2 P0000**, met een oppervlakte van twee are vijfendertig centiare (**2a 35ca**).

De goederen die het voorwerp uitmaken van huidige overeenkomst zijn aangeduid op het opmetingsplan dat als bijlage bij huidige overeenkomst wordt gevoegd (Bijlage 3).

Voor het geval de pastorie (Pastorijstraat 1) en de feestzaal (Pastorijstraat 3) nog niet werden afgebroken op het ogenblik van ondertekening van de overeenkomst:

De stad Bilzen zal zo spoedig mogelijk overgaan tot afbraak van de pastorie (Pastorijstraat 1) en de feestzaal (Pastorijstraat 3), zijnde de gebouwen op de voormelde gronden sub 2 en 3, en dit op haar eigen kosten en risico. De koper verleent de stad Bilzen het recht om deze afbraak uit te voeren en verleent de stad daartoe steeds de toegang tot de gronden.

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. EIGENDOM - GEBRUIK - GENOT

De koper zal de eigendom van de verkochte goederen verkrijgen vanaf de dag van het verlijden van de authentieke akte.

De verkoper verklaart dat de hierbij verkochte goederen thans vrij en beschikbaar is, en vrij zijn van elk zakelijk of persoonlijk genotsrecht.

De koper zal het genot van de hierbij verkochte goederen bekomen door het werkelijke bezit ervan vanaf de authentieke akte, mits betaling van de volledige prijs en kosten.

2. RISICO

De overdracht van het risico aan de koper gebeurt op het ogenblik van ondertekening van de authentieke akte.

3. LASTEN - ERFDIENSTBAARHEDEN

De goederen wordt verkocht met al hun gekende en ongekende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, en zakelijke rechten en verplichtingen.

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van de hierbij verkochte goederen en geen kennis te hebben van op de verkochte goederen rustende erfdienstbaarheden.

4. BELASTINGEN

De koper draagt vanaf de ingentreding de taksen, belastingen en lasten die op de goederen rusten, behalve deze die logischerwijze ten laste van de verkoper blijven, waaronder de verhaalsbelasting. De verkoper verklaart dat deze laatste taksen niet wegen op de goederen. Indien dit toch het geval zou zijn, blijven deze ten laste van de verkoper.

5. HYPOTHECAIRE TOESTAND

De goederen wordt verkocht voor vrij en onbelast van elke schuld, hypotheek, inschrijving of overschrijving in het voordeel van derden.

6. TOESTAND VAN DE GOEDEREN - GEBREKEN

De goederen wordt verkocht in de toestand waarin ze zich thans bevinden.

De koper kan geen aanspraak maken op vergoeding of prijsvermindering wegens ongeschiktheid van de grond of van de ondergrond, en verzaakt elke vordering tot koopverbreking om een dergelijke reden.

De verkoper is niet aansprakelijk voor de zichtbare gebreken, die de koper zelf heeft kunnen vaststellen. Deze zichtbare gebreken worden geacht gekend te zijn door de koper.

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat de hierbij verkochte goederen aangetast zijn door verborgen gebreken. Deze verklaring betreft zowel al wat zich op de grond bevindt, als de grond en de ondergrond.

7. OPPERVLAKTE

De aangeduide oppervlakte wordt niet gewaarborgd, elk verschil meer of minder, zelfs één twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper.

De kadastrale beschrijvingen worden louter als inlichting meegedeeld en zonder waarborg.

De vermeldingen op het plan waarnaar wordt verwezen, behoren tot de verantwoordelijkheid van de auteur van het plan. De grenzen van de goederen zijn niet gewaarborgd.

8. GEMEENSCHAP VAN MUREN

De goederen worden verkocht zonder waarborg van mede-eigendom of niet van muren en afsluitingen.

9. ONTEIGENING

De verkoper verklaart dat de goederen niet gelegen zijn in een onteigeningsplan.

10. WATERTOETS EN RISICOZONE OVERSTROMINGSGEBIED

De verkoper verklaart dat de verkochte goederen:

- niet gelegen zijn in een afgebakende risicozone voor overstroming;
- niet gelegen zijn in een recent overstroomd gebied;
- niet gelegen zijn in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.

STEDENBOUW - OVERHEIDSREGLEMENTERING

VLAAMS BODEMDECREET:

De verkoper verklaart dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst, bij zijn weten geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering heeft opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

De verkoper heeft de bodemattesten die betrekking hebben op de hierbij verkochte goederen, en die door de OVAM werden afgeleverd op 5 mei 2017 en 8 februari 2018, heden voorgelegd.

De inhoud van deze bodemattesten luidt:

“De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

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

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

DECREET RUIMTELIJKE ORDENING

Plannen- en vergunningenregister

De stad Bilzen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De stedenbouwkundige uittreksels en de vastgoedinformatie met betrekking tot de hierbij verkochte goederen werden uitgereikt door de stad Bilzen op 8 februari 2018.

De koper verklaart hiervan een kopie te hebben ontvangen, en kennis te hebben genomen van de inhoud ervan.

De verkoper verklaart dat de goederen niet gelegen zijn in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeepsrecht zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Stedenbouwkundige vergunningen

De verkoper verklaart dat, voorzover hij weet, en zoals blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel en de vastgoedinformatie, er voor de hierbij verkochte goederen geen gekende stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, met uitzondering van:

- een stedenbouwkundige vergunning m.b.t. het perceel nummer 746/D P0000, uitgereikt door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 13 oktober 2016 voor 'het slopen van een

woning', gekend onder dossiernummer 73006_2016_1483 en gemeentelijk dossiernummer 2016/14031;

- een stedenbouwkundige vergunning m.b.t. het perceel nummer 748/H P0000, uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen in zitting van 8 november 1977 voor het 'bouwen van een pastorijs', gekend onder dossiernummer 73006_2012_649 en gemeentelijk dossiernummer 1977/2057.

Stedenbouwkundige toestand

De verkoper verklaart aan de verkochte goederen geen werken, handelingen of wijzigingen te hebben uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist was, uitgezonderd de eventuele werken die werden uitgevoerd in uitvoering van de voormelde vergunningen.

De verkoper verklaart dus zelf geen bouwvovertredingen te hebben begaan en geen kennis te hebben van bouwvovertredingen die dagtekenen van vóórdat hij eigenaar werd van de verkochte goederen, en dat geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

As-buittattest

De verkoper verklaart dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de overdracht verplichte as-buittattest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden.

Verkavelingsvergunning

De verkoper verklaart dat de hierbij verkochte goederen niet deel uitmaken van een verkaveling.

Stedenbouwkundige bestemming

De koper zal alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake ruimtelijke ordening moeten naleven, zonder aanspraak te kunnen maken tegen de verkoper of van hem enige vergoeding te kunnen eisen.

De meest recente stedenbouwkundige bestemming van het hierbij verkochte goed is volgens het plannenregister deels woongebied met landelijk karakter en deels agrarisch gebied.

De verkoper verklaart dat bij gebrek aan een stedenbouwkundig attest, stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning er geen zekerheid is betreffende de mogelijkheid om op het hierbij verkochte goed te bouwen, te verbouwen, of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt, evenmin als wat betreft de mogelijkheid om andere werken, handelingen of wijzigingen uit te voeren waarvoor vooraf een stedenbouwkundige vergunning of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet worden bekomen.

Partijen worden gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Decreet Complexe Projecten

De verkoper verklaart dat de hierbij verkochte goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van het decreet betreffende complexe projecten.

ONROEREND ERFGOED

De verkoper verklaart en bevestigt dat de goederen noch opgenomen zijn in één van de volgende inventarissen, te weten: de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken, noch beschermd zijn (zie: www.onroenderfgoed.be).

RECHT VAN VOORKOOP

De verkoper verklaart dat de hierbij verkochte goederen bij zijn weten niet het voorwerp uitmaken van een voorkooprecht, voorkeurrecht, optierecht, of recht van wederinkoop, noch op basis van een overeenkomst noch in toepassing van een wettelijke bepaling.

VLAAMS BOSDECREET

De verkoper verklaart dat de hierbij verkochte goederen niet vallen onder de toepassing van het Bosdecreet en haar uitvoeringsbesluiten.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Deze verkoop en aankoop is toegestaan en aanvaard onder de volgende bijzondere voorwaarden:

1. Voor de concrete invulling van de stedenbouwkundig-juridische context en de stedenbouwkundige en andere randvoorwaarden wordt verwezen naar de verkoopnota met bijlagen die bij huidige overeenkomst wordt gevoegd en er integraal deel van uitmaakt (Bijlage 1 en 2). De koper verklaart de inhoud van voormelde documenten te kennen en te aanvaarden.
2. De koper verbindt er zich toe om binnen 4 maanden na het verlijden van de authentieke akte een aanvraag in te dienen tot het verkrijgen van de vereiste omgevingsvergunning voor het project.
3. De koper verbindt zich ertoe om het project dat door hem voorgesteld is in zijn bieding en dat richtinggevend is, aan te vatten uiterlijk binnen een termijn van één jaar na het verkrijgen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning en om het project te voltooien binnen een periode van 3 jaar na het verkrijgen van een uitvoerbare omgevingsvergunning, bij gebreke waarvan de verkoper het recht heeft om zonder enige rechterlijke tussenkomst tot eenzijdige ontbinding van de koopovereenkomst over te gaan, behoudends in het geval de koper zich kan beroepen op overmacht of een andere gelijkaardige omstandigheid die het nakomen van de termijn onmogelijk maakt. In geval van ontbinding is de verkoper enkel gehouden tot terugbetaling van de initieel betaalde koopprijs en tot vergoeding van de eventueel reeds opgerichte gebouwen. Het project wordt geacht voltooid te zijn bij voorlopige oplevering. De verkoper bevestigt dat zij haar medewerking zal verlenen binnen haar wettelijke en decretale mogelijkheid ter realisatie van het door de koper beoogde project.
4. De koper is gemachtigd om tot verkoop van delen van het project over te gaan wanneer dit gebeurt in het kader van de commercialisatie van het totale project (o.a. verkopen op plan, ...), dit noodzakelijk is voor de financiering van de bouwwerken, en een normale marktpraktijk uitmaakt in het kader van gelijkaardige vastgoedprojecten. De koper dient de verkoper dan niet om toelating te verzoeken.
5. In geval van niet-nakoming van de verbintenissen uit onderhavige overeenkomst door de koper zal deze aan de verkoper een forfaitaire schadevergoeding betalen die 10% van de koopprijs bedraagt.

PRIJS

De verkoop wordt gesloten en aanvaard mits de prijs van **xxx euro (€ xxx)**.

De totaalsom zal als volgt betaald worden.

- Een **voorschot** van 10 procent van de totaalsom, hetzij xxx euro (€ xxx) bij ondertekening van onderhavige overeenkomst, tijdig door de koper over te schrijven op rekening nummer BE17 0910 0046 4821 van de stad Bilzen. Dit bedrag zal door de beide partijen worden beschouwd als voorschot bij het verlijden van de akte, waarbij de interesten aan de verkoper zullen toekomen. Wanneer de koper zou nalaten om te betalen binnen de voorziene termijn, heeft de verkoper (en alleen hij) het recht om zich te beroepen op het feit dat deze opschortende voorwaarde niet werd vervuld en de verkoop dus niet tot stand gekomen is.
- Het **saldo**, hetzij xxx euro (€ xxx), bij het verlijden van de authentieke akte.

De koper draagt naast de koopprijs alle kosten, lasten, erelonen en belastingen waartoe deze verkoop aanleiding geeft.

De koper is verder gehouden tot vrijwaring van de verkoper voor alle bedragen waartoe zij zouden worden veroordeeld of die lasten hen zouden worden ingevorderd door de diensten van de registratie uit hoofde van onderhavige overeenkomst.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De verkoop vindt plaats onder de hierna genoemde opschortende voorwaarden die worden geacht te zijn bedongen in het uitsluitend voordeel van de koper en die, onverminderd het recht van de koper om van één of meerdere voorwaarden afstand te doen, binnen de 3 maanden na ondertekening van huidige overeenkomst dienen te zijn vervuld:

1. het uitblijven van een tijdig en ontvankelijk annulatieberoep bij de Raad van State tegen de beslissing van de verkoper houdende toewijzing van de gronden aan de koper.
2. het uitblijven van een beslissing van de toezienende overheid tot vernietiging van de beslissing van de verkoper houdende toewijzing van de gronden aan de koper.

Indien de opschortende voorwaarden niet binnen voormelde termijn zouden zijn ingevuld, verbinden partijen zich ertoe te goeder trouw overleg te plegen om na te gaan welk gevolg zij hieraan zullen geven.

TOEPASSELIG RECHT EN BEVOEGDE RECHTBANKEN

Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd overeenkomstig het Belgisch recht. Alle geschillen betreffende de geldigheid van deze overeenkomst of die voortvloeien uit haar interpretatie, zullen uitsluitend beslecht worden door de rechtbanken uit het gerechtelijk arrondissement Tongeren.

WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering dezer, doen beide partijen woonstkeuze op het adres opgenomen in de aanhef van onderhavige overeenkomst.

NOTARISKEUZE

De koper verklaart hierbij de aanstelling van notaris XXX te XXX te wensen voor het verlijden van de authentieke akte.

De partijen verbinden zich ertoe om met het oog op de ondertekening van de authentieke akte voor de notaris te verschijnen ten laatste binnen de 4 maanden te rekenen vanaf heden.

De koper draagt naast de koopprijs alle kosten, rechten en erelonen waartoe deze verkoop aanleiding geeft.

Indien de authentieke akte door de schuld van de verkoper niet binnen de vastgestelde termijn kan worden verleden, zal de koper het recht hebben om van de verkoper de betaling te eisen van alle gemaakte kosten en bovendien schadevergoeding te eisen wegens het geleden nadeel, naast de mogelijkheid om een vordering voor de bevoegde rechter in te stellen teneinde de verkoper te doen bevelen de authentieke akte te ondertekenen of de koop van rechtswege als ontbonden te beschouwen met teruggave van het eventuele voorschot, dit alles 8 dagen na een aanmaning per aangetekend schrijven of deurwaardersexploot.

Indien de authentieke akte door de schuld van de koper niet binnen de vastgestelde termijn kan worden verleden of indien de koper de prijs niet betaalt binnen de vastgestelde termijn, dan zal de verkoper het recht hebben om, 8 dagen na een aanmaning per aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, ofwel de verkoop als van rechtswege ontbonden te beschouwen en het

eventuele voorschot als forfaitaire schadevergoeding te behouden, ofwel de verkoop langs gerechtelijke weg te doen uitvoeren.

Op het op de vervaldag niet-betaalde bedrag zal van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling een interest van 10 % per jaar verschuldigd zijn, tot op de dag van de algehele betaling. Bovendien behoudt de verkoper het recht om van de koper de betaling te eisen van alle gemaakte kosten en schadevergoeding te eisen wegens het geleden nadeel.

Opgemaakt in tweevoud te Bilzen op

Elk van de partijen verklaart hiervan één origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de verkoper,

Kristien schoofs
Secretaris

Frieda Brepoels
burgemeester

Voor de koper,

XXX

Bijlagen

- 1) Verkoopnota;
- 2) Stedenbouwkundige randvoorwaarden project Centrum Grote-Spouwen;
- 3) Opmetingsplan.