

ONTWERP VERKOOPSVOORWAARDEN
WOONPROJECT PAPENHOF MECHELEN
kavels zone W7, W8, W9

HOOFDSTUK I	Verkoopovereenkomst	2
Art. 1.	Beschrijving van het goed	2
Art. 2.	Prijs en betalingsmodaliteiten	3
Art. 3.	Bepalingen uit het decreet op de bodemsanering	3
Art. 4.	Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening	3
Art. 5.	Bestemming van het onroerend goed	4
Art. 6.	Onderhoud en voorkomen van het perceel	5
HOOFDSTUK II	Bijzondere voorwaarden	6
Art. 7.	Professionele nevenactiviteit	6
Art. 8.	Termijnen voor ontwerp en bouw	6
Art. 9.	Beperking van het recht tot vervreemding	6
Art. 10.	Verbintenis van bewoning	6
Art. 11.	Isolatiepeil K30 en energiepeil E60	7
Art. 12.	Bankwaarborg als garantie	7
HOOFDSTUK III	Sancties en vergoedingen	8
Art. 13.	Toezicht op het naleven van de verkoopvoorwaarden	8
Art. 14.	Boetes	8
Art. 15.	Optie tot aankoop	8
Art. 16.	recht van voorkoop	9
HOOFDSTUK IV	Slotbepalingen	11
Art. 17.	Overige administratieve en procedurele bepalingen	11

HOOFDSTUK I VERKOOPSOVEREENKOMST

Heden,, tussen

ENERZIJDS,

De Intergemeentelijke vereniging voor ontwikkeling van het Gewest Mechelen en Omgeving, afgekort IGEMO, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Mechelen, Schoutetstraat 2, en ingeschreven in het register voor intergemeentelijke samenwerkingsvormen onder nummer I3, alsook in het rechtspersonenregister van de kruispuntbank voor ondernemingen onder nummer 213 349 124, geldig vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door de heer Jozef Hellemans, voorzitter, wonende te Duffel, Leopoldstraat 138, en de heer Peter De Bruyne, algemeen directeur, wonende te 2890 Sint-Amands, Keten 97, hierna genoemd "IGEMO"

ANDERZIJDS,

Naam Voornaam

Straat nr

Postc Woonplaats

geboren op te

met rijksregister nr.

en

Naam Voornaam

Straat nr

Postc Woonplaats

geboren op te

met rijksregister nr.

hierna genoemd "de koper"

IS OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

IGEMO verbindt zich ertoe te verkopen aan de koper, die verklaart zulks te aanvaarden, volgend onroerend goed:

Art. 1. Beschrijving van het goed
--

een perceel	bougrond
gelegen te	Kruiskensstraat / Papenhofstraat / Boerenkrijgstraat, Mechelen
met kadastrale gegevens	Mechelen, 2de afdeling sectie C, kadastraal nr. [xxx] (volledig),
en aangeduid als	lot [xxx] zoals aangeduid op bijgevoegd verkavelingsplan
groot volgens opmeting	[xxx] m².

1.1 Het onroerend goed wordt verkocht

- 1° vrij en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, voorrechten en rechten van hypotheek, of eender welke andere belemmering.
- 2° in de staat waarin het zich thans bevindt en onder meer:
 - zonder waarborg van maat of oppervlakte al bedragen de verschillen één/twintigste of meer;
 - met alle zichtbare en verborgen gebreken;
 - met alle erfdienstbaarheden;

- met alle eventuele gemeenschappen.

Art. 2. Prijs en betalingsmodaliteiten

- 2.1 Deze verkoping is gedaan en aangenomen voor de prijs van **[xxx]** euro, te betalen als volgt:
- 1° een voorschot van tien procent, zijnde **[xxx]** euro, dat de koper moet storten uiterlijk twee weken na ondertekening van onderhavige overeenkomst op rekening 001-0650820-26 van notaris Filip Huygens, Veemarkt 12 te 2800 Mechelen.
 - 2° het saldo of 90 procent bij het ondertekenen der authentieke akte via overschrijving op rekening 001-0650820-26 van notaris Filip Huygens, Veemarkt 12 te 2800 Mechelen.
- 2.2 Ingeval van vertraging van betaling zal er door de koper een nalatigheidsintrest verschuldigd zijn op de nog verschuldigde koopprijs van tien procent per jaar vanaf het verlijden van de authentieke akte.
- 2.3 Ingeval van niet-naleving door één der partijen van de in deze overeenkomst aangeane verbintenissen en na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, welk zonder gevolg gelaten werd gedurende een periode van 15 dagen, zal deze verkoping van rechtswege ontbonden zijn. In dit geval zal een som van tien procent van de verkoopprijs toekomen aan de niet-ingebreke gebleven partij ten titel van schadevergoeding, onder aftrek of na terugbetaling van de door de koper gestorte voorschotten. Overeenkomstig art. 1184 van het Burgerlijk Wetboek houden de partijen zich nochtans het recht voor de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te vervolgen.

Art. 3. Bepalingen uit het decreet op de bodemsanering

IGEMO verklaart dat er op de grond(en) die het voorwerp is/zijn van deze onderhavige overeenkomst, bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 2 §14 van het Decreet voor bodemsanering en bodembescherming van 27 oktober 2006 van het Vlaams Parlement.

Art. 4. Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening

- 4.1 [Het onroerend goed ligt binnen het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Papenhof, goedgekeurd op 16 november 2006 door de Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen in bestemmingszone "**W9**, bestaande uit 6 kavels voor woonhuizen met eigen garage en tuin, en met de mogelijkheid tot het uitoefenen van een professionele nevenactiviteit" (zie RUP Papenhof).]
- of*
- [Het onroerend goed ligt binnen het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Papenhof, goedgekeurd op 16 november 2006 door de Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen in bestemmingszone "**W8**, bestaande uit 28 kavels voor woonhuizen met eigen garage en tuin, en met de mogelijkheid tot het uitoefenen van een professionele nevenactiviteit" (zie RUP Papenhof).]
- of*
- [Het onroerend goed ligt binnen het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Papenhof, goedgekeurd op 16 november 2006 door de Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen in bestemmingszone "**W7**, bestaande uit 4 kavels voor rijhuizen met eigen garage en tuin, en met de mogelijkheid tot het uitoefenen van een professionele nevenactiviteit" (zie RUP Papenhof).]

- 4.2 [(voor W7 en W8) Het onroerend goed maakt deel uit van een goedgekeurde verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning werd afgeleverd door RO-Vlaanderen op 21 januari 2010 met referentie 5.00 / 12025 / 730632.1 die op heden niet vervallen is.]
of
[(voor W9) Het onroerend goed maakt deel uit van een goedgekeurde verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning werd afgeleverd door RO-Vlaanderen op 16 februari 2010 met referentie 5.00 / 12025 / 730074.2 die op heden niet vervallen is.]
- 4.3 Overeenkomstig artikel 5.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die van kracht is sinds 1 september 2009 vestigt de verkoper de aandacht van de koper op de inhoud van artikel 4.2.1 van betreffend decreet, hier letterlijk overgenomen :

“Artikel 4.2.1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,
 - b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,
 - c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;
- 2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;
- 3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;
- 4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;
- 5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:
- a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,
 - b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,
 - c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;
- 6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;
- 7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
- 8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.

Art. 5. Bestemming van het onroerend goed

- 5.1 De koper verbindt zich ertoe om op het onroerend goed, binnen de termijnen en voorwaarden van onderhavige overeenkomst, op het onroerend goed een woning op te richten en deze gedurende een termijn van 5 jaar te bewonen.
- 5.2 Het onroerend goed is gelegen in bestemmingszone [W7 / W8 / W9] van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Papenhof. De hoofdbestemming van deze zone is wonen.

Art. 6. Onderhoud en voorkomen van het perceel

- 6.1 Het perceel dient door de kopers in afwachting van de oprichting van definitieve constructies zuiver, onderhouden, en gevrijwaard te blijven van onkruid, beplanting en opgeschoten gras.
- 6.2 Om beschadigingen aan derden, aan wegdek, voetpaden en aanpalenden te voorkomen dienen de kopers tijdens de bouwwerken alle nodige voorzorgsmaatregelen treffen. Zij zullen voor eventuele beschadigingen ter hoogte van hun bouwkegel geacht worden aansprakelijk te zijn krachtens een onweerlegbaar vermoeden. Het herstel van de beschadigingen zal geschieden op kosten van de kopers, invorderbaar op voorlegging van de factuur der uitgaven, dit alles zonder afbreuk te doen aan de mogelijkheid tot verhaal van de kopers op derden.
- 6.3 Het is nooit toegelaten schroot, materialen, autowrakken of dergelijke, ook al is er wettelijk geen vergunning vereist, op het perceel op te slaan. Enkel tijdens de lopende bouwwerkzaamheden kunnen gedurende een minimale tijdspanne bouwmaterialen voor de op te richten woning worden opgeslagen. Voor zover de eigenaars of bewoners in gebreke blijven, kunnen IGEMO of de stad Mechelen deze zaken laten verwijderen op kosten van de kopers.

HOOFDSTUK II BIJZONDERE VOORWAARDEN

Art. 7. Professionele nevenactiviteit

- 7.1 Het onroerend goed is gelegen in bestemmingszone [W7 / W8 / W9] van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Papenhof. De hoofdbestemming van deze zone is wonen. Deze bestemmingszone laat echter ook een professionele nevenactiviteit toe. De aandacht van de koper wordt gevestigd op volgende bepaling:
De benaming 'huis met met professionele nevenactiviteit' wordt in het RUP Papenhof (16.11.08) omschreven als: 'huis waarin de bewoner een beroepsactiviteit uitoefent, voor zover deze beroepsactiviteit niet meer dan 1/3 van de totale vloeroppervlakte in beslag neemt en ze geen frequente bezoeken van autogebruikers genereert. Komen bijvoorbeeld in aanmerking, het huis van een architect, een advocaat, of een boekhouder. Komen bijvoorbeeld niet in aanmerking, een buurtwinkel, een kapsalon, het huis van een huisarts of een kinesist die thuis klanten ontvangen.'

Art. 8. Termijnen voor ontwerp en bouw

- 8.1 Voorwaarden waaraan de koper moet voldoen:
- 1° zich ertoe verbinden om binnen de 18 maanden na het verlijden van de akte een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in te dienen
 - 2° zich ertoe verbinden om de bouw van de woning voltooien binnen de 4 jaar na het verlijden van de akte
 - 3° zich ertoe verbinden om binnen de maand na voltooiing van de woning er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen
- 8.2 Het verkrijgen van een bouwtoelating behoort tot de verantwoordelijkheid van de koper. De weigering van een bouwvergunningen kan niet als argument gebruikt worden om de hierboven gestelde voorwaarden te ontlopen.

Art. 9. Beperking van het recht tot vervreemding

- 9.1 Het is de koper verboden, zonder uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van IGEMO, het onroerend goed geheel of gedeeltelijk te verkopen of met zakelijke rechten te bezwaren in de periode tussen de datum van ondertekening van de akte en de datum waarop een termijn van 5 jaar verstreken is vanaf vestiging van hoofdverblijfplaats in het onroerend goed.

Art. 10. Verbintenis van bewoning

- 10.1 De koper vestigt ten laatste 1 maand na voltooiing van de bouwwerken op het goed zijn hoofdverblijfplaats en bezorgt IGEMO een kopie van het attest van inschrijving. De koper verbindt zich ertoe de woning te bewonen gedurende een periode van minimum 5 jaar. verplichting tot bouw van een woning

Art. 11. Isolatiepeil K30 en energiepeil E60

- 11.1 De koper verbindt zich ertoe een woning te bouwen:
- 1° met peil van globale warmte-isolatie K30 (berekend volgens de norm NBN B 62-301 en gedefinieerd in het decreet van 22.12.2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet)
 - 2° met peil van primair energieverbruik E60 (berekend volgens de EPB methode, zoals beschreven in het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 maart 2005 tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen, en gedefinieerd in het decreet van 22.12.2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat en tot wijziging van artikel 22 van het REG-decreet)
 - 3° met berekend energieverbruik voor verwarming niet hoger dan 60 kWh/m²/jaar.
- 11.2 Ter controle van deze verplichting zal IGEMO een definitief EPB-verslag laten opmaken door een EPB-verslaggever na de voorlopige oplevering van de bouw. Op vraag van de verslaggever zullen de kopers alle gegevens aanleveren, nodig voor de opmaak van het verslag.

Art. 12. Bankwaarborg als garantie

- 12.1 De koper verbindt zich ertoe een bankwaarborg met waarde [12.000] euro te overhandigen aan IGEMO binnen de maand na het verkrijgen van de vergunning als waarborg voor de uitvoering van de specifieke voorwaarden uit Art. 11.
- 12.2 De waarborg wordt vrijgegeven na een positieve evaluatie van het definitief EPB-verslag bij voorlopige oplevering.
- 12.3 Indien het EPB-verslag voor de opgeleverde woning hogere waarden aantoont dan deze opgelegd in Art. 11 van deze overeenkomst moet de waarborg op eerste verzoek aan de financiële instelling ten gunste van IGEMO worden uitgekeerd.

HOOFDSTUK III SANCTIES EN VERGOEDINGEN

Art. 13. Toezicht op het naleven van de verkoopvoorwaarden

- 13.1 IGEMO financiert de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk in functie van haar doelstellingen en die van de bij haar aangesloten gemeenten. De toegangs- en verkoopvoorwaarden worden zorgvuldig vastgesteld in het kader van deze doelstellingen.
- 13.2 Het directiecomité van IGEMO kan, op uitdrukkelijk en gemotiveerd verzoek, afwijkingen op de voorwaarden van de verkoopovereenkomst toestaan.
- 13.3 Indien de voorwaarden van deze overeenkomst worden geschonden beschikt IGEMO over een aantal instrumenten om de contractuele inbreuk te corrigeren.

Art. 14. Boetes

- 14.1 Bij niet naleving van de opgelegde voorwaarden uit Art. 8 en Art. 10, kan aan de kopers een boete worden voorgelegd:
- een som gelijk aan 10 EUR per kalenderdag vertraging indien de gebouwen niet voltooid zijn binnen de termijn in de verkoopvoorwaarden voorzien (bouwtermijn).
 - een som gelijk aan 10 EUR per kalenderdag vertraging indien de koper zijn hoofdverblijfplaats niet vestigt op het onroerend goed zoals in de verkoopvoorwaarden voorzien (termijn domiciliëring).
 - een boete van 10 % (tien procent) jaarlijks van de aankoopprijs bij niet naleving van andere voorwaarden en voorschriften dan bouwtermijn en termijn domiciliëring.
- 14.2 De boetes zijn van rechtwege verschuldigd bij het verstrijken van de opgelegde termijnen of de vaststelling van niet-naleving der voorwaarden en voorschriften, zonder ingebrekestelling. Zo er zich bijzondere gevallen voordoen, is enkel het directiecomité van IGEMO bevoegd daar uitspraken over te doen.

Art. 15. Optie tot aankoop

- 15.1 Onverminderd de toepassing en uitvoering van Art. 14 verleent de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s), onder de hierna beschreven voorwaarden, aan IGEMO, die aanvaardt, een onherroepelijke optie tot aankoop van het bij deze overeenkomst verkochte goed.
- 15.2 De optie tot aankoop wordt verleend voor een periode van 15 jaar vanaf de dag van het verlijden van de aankoopakte.
- 15.3 De optie tot aankoop zal slechts geldig door IGEMO gelicht kunnen worden, bij aangetekend schrijven gericht aan de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s), waarbij de datum van het aangetekend schrijven zal gelden als de datum waarop de optie is geacht te zijn gelicht, vanaf het ogenblik waarop één van de gevallen vermeld onder punten (i) t.e.m. (iv) hierna zich voordoen.
- 1° de bouwwerken niet werden beëindigd binnen de termijn bepaald in Art. 8 van deze verkoopvoorwaarden; of;

- 2° de koper niet zijn hoofdverblijfplaats vestigt op het bij deze overeenkomst verkochte goed binnen de termijn bepaald in Art. 8 van deze verkoopvoorwaarden; of
- 3° de koper niet zijn hoofdverblijfplaats behoudt op het bij deze overeenkomst verkochte goed volgens de termijn bepaald in Art. 10 van deze verkoopvoorwaarden
- 4° op het bij deze overeenkomst verkochte goed activiteiten worden uitgeoefend die niet verenigbaar zijn met de geldende voorschriften.

15.4 De optie tot aankoop wordt ten kosteloze titel toegestaan en aanvaard.

15.5 In geval de optie door IGEMO wordt gelicht, zal de verkoop van het bij deze overeenkomst verkocht goed, in voorkomend geval met inbegrip van de opgerichte gebouwen en opstallen, tot stand komen onder de volgende voorwaarden:

- 1° De verkoop van het bij deze overeenkomst verkochte goed in voorkomend geval met inbegrip van de erop gerichte gebouwen en opstallen, wordt toegestaan en aanvaard tegen de hierna bepaalde prijs :
De oorspronkelijke verkoopprijs, zoals bepaald in Art. 2 van deze verkoopsovereenkomst, vermeerderd met een vergoeding voor de gebouwen en de infrastructuur, die conform de voorwaarden van deze overeenkomst werden uitgevoerd en opgericht en waarvoor de nodige stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd die de verkopende partij in voorkomend geval op het bij deze overeenkomst verkochte goed heeft opgericht.
Deze vergoeding zal door de Ontvanger der Registratie of desgevallend zijn rechtsopvolger worden bepaald.

Art. 16. recht van voorkoop

16.1 Wanneer de koper of zijn rechtsverkrijger/rechtsopvolgerde intentie heeft of verplicht is het bij deze overeenkomst verkochte goed geheel of gedeeltelijk te verkopen aan een derde, dan geniet IGEMO een recht van voorkoop op dit (deel van het) goed.

16.2 De uitoefening van dit recht is niet geregeld door het Burgerlijk Wetboek en zal op grond van volgende contractuele bepalingen geschieden:

- 1° Bij verkoop uit de hand

De kopers mogen het onroerend goed niet verkopen aan derden zonder vooraf aan IGEMO de gelegenheid te hebben gegeven haar recht van voorkoop uit te oefenen.

Daarom zullen de kopers aan IGEMO een aanbod van voorkoop doen middels een aangetekend schrijven waarin zij IGEMO kennis geven van de prijs waarvoor en de voorwaarden waaronder zij bereid zijn het onroerend goed te verkopen.

IGEMO beschikt over een termijn van 45 kalenderdagen vanaf de postdatum van deze kennisgeving om de aanbieders op de hoogte te brengen van haar beslissing. Indien IGEMO het aanbod binnen de gestelde termijn niet aanvaardt, mogen de aanbieders het onroerend goed niet voor een lagere prijs of onder gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder uitdrukkelijke en voorafgaande instemming van IGEMO.

Indien na verloop van een termijn van één jaar na het aanbod, het goed niet aan een derde verkocht werd moet, bij eventuele verkoop, een nieuw aanbod aan IGEMO gedaan worden. De verkoper (in de akte waarvan onderhavig document deel van uitmaakt 'koper' genoemd), moet binnen de maand na de registratie per aangetekend schrijven aan IGEMO een attest bezorgen opgemaakt door de notaris die de akte heeft verleden, waarop de prijs en de voorwaarden van de verkoop vermeld staan.

- 2° Bij openbare verkoop

Bij openbare verkoop is de verkoper (in deze bijlage koper genoemd) gehouden minstens 90 kalenderdagen tevoren aan IGEMO kennis te geven van plaats, dag en uur van de verkoop. Bij het einde van de biedingen en vóór de toewijzing zal door de instrumenterende notaris in het openbaar de vraag gesteld worden of IGEMO zijn recht van voorkoop wil uitoefenen voor de laatst geboden prijs.

In geval van negatief antwoord, afwezigheid of stilzwijgen wordt de verkoop voortgezet.

In geval van hoger bod, dient eenzelfde kennisgeving als hierboven acht dagen tevoren aan IGEMO te worden betekend en dient eenzelfde vraag als hierboven in het openbaar, voorafgaand aan de toewijzing, gesteld te worden.

Bij miskening van het recht van voorkoop bedoeld in dit artikel, zal de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) een schadevergoeding aan IGEMO verschuldigd zijn gelijk aan de helft van de door nieuwe verkoopprijs. Deze forfaitaire en niet herleidbare schadevergoeding moet binnen de acht dagen na schriftelijke ingebrekestelling aan IGEMO dienen betaald worden.

HOOFDSTUK IV SLOTBEPALINGEN

Art. 17. Overige administratieve en procedurele bepalingen

- 17.1 Eigendom en gebruik:
De koper bekomt de eigendom van het goed te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte. De verkopende partij verklaart dat de beschreven eigendom niet verhuurd is noch verpacht is aan derden en dat derden hierop evenmin enig gebruiksrecht kunnen doen gelden.
- 17.2 Onroerende voorheffing, belastingen en taksen:
De onroerende voorheffing, alle belastingen en taksen, met inbegrip van de belasting op de niet bebouwde percelen, zullen door de koper betaald worden vanaf het verlijden van de authentieke akte.
- 17.3 De partijen verbinden zich voor de notaris te verschijnen voor het ondertekenen van de authentieke akte op de datum vastgesteld op voorstel van de instrumenterende notaris en uiterlijk binnen de vier maanden te rekenen vanaf heden.
- 17.4 De kosten van de akte, alsook de kosten van het definitief opmetingsplan, en het overeenkomstig aandeel (notariskosten, registratierechten, ...) in de kosten van de verkavelingsakte zijn ten laste van de koper.
- 17.5 De kosten voor aansluiting op de nutsleidingen en rioleringen zijn ten laste van de koper, ook al dient een gedeelte van de aansluitingen in het openbaar domein of via onderboring van het wegdek te gebeuren.
- 17.6 De tussenkomst van IGEMO zal niet kunnen geëist worden in de kosten van de afsluiting van de percelen, zelfs niet voor de perceelsgrens palende aan het resterende eigendom van IGEMO. De kopers zullen deze waarde mogen verhalen op/vragen aan toekomstige gebruikers, doch zonder tussenkomst vanwege IGEMO.
- 17.7 Deze verkoopvoorwaarden zullen in hun definitieve vorm worden opgenomen in de authentieke akte. De koper verbindt er zich toe deze verkoopvoorwaarden op straffe van de voorziene sancties strikt na te leven.
- 17.8 De voorwaarden in deze overeenkomst zijn onveranderlijk overdraagbaar op toekomstige kopers. Bij latere verkoop dient het ontwerp van verkoopovereenkomst of akte steeds ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bestuur van IGEMO.
- 17.9 Verkavelingswijzigingen:
De koper gaat ermee akkoord dat IGEMO te allen tijde mag overgaan tot het aanbrengen van een verkavelingswijziging voor de percelen die op dat ogenblik aan IGEMO toebehoren. Indien nodig verlenen zij hiertoe de nodige volmachten.
- 17.10 Keuze van notaris
De partijen, die ervan in kennis werden gesteld dat zij ieder het recht hebben hun eigen notaris te kiezen en dit zonder verhoging van kosten, hebben voor het opstellen der authentieke akte als notaris(sen) aangesteld :
- a) Voor IGEMO: Notaris Filip Huygens, Veemarkt 12, 2800 Mechelen
 - b) Voor de koper: [Notaris xxx]

17.11 Indien er betwistingen zouden ontstaan over deze overeenkomst en er geen minnelijke schikking mogelijk blijkt, zijn uitsluitend de rechtbanken van Mechelen bevoegd.

17.12 Inventaris:

Bijlage 1: verkavelingsplan

Overeenkomst opgemaakt en getekend op te Mechelen in originelen, waarvan elk der partijen verklaart er één te hebben ontvangen.

De koper,

IGEMO,

[naam voornaam]

[naam voornaam]

