

IGEAN dienstverlening

Maatschappelijke zetel : Doornardstraat 60 - 2160 Wommelgem
Telefoon : 03/350.08.11
info@igean.be

Bijzondere verkoopvoorwaarden van toepassing op de verkaveling 'Pastorijgang/Oud Begijnhof' te Niel, waarvoor een omgevingsvergunning door het College van Burgemeester en Schepenen van Niel werd afgeleverd op 10.05.2022 met nummer OMV_2022011943.

Bijzondere verkoopvoorwaarden van toepassing op de verkaveling 'Potaardestraat' te Niel, waarvoor een omgevingsvergunning door het College van Burgemeester en Schepenen van Niel werd afgeleverd op 25.05.2021 met nummer OMV_2021004182.

Goedgekeurd door de raad van bestuur van IGEAN in zitting van 14 september 2022

Namens de raad van bestuur van IGEAN dienstverlening

J. Bridts
algemeen directeur

R. Frans
voorzitter

Artikel 1 - Algemeen

De aankoop van een lot impliceert de voorafgaandelijke en onvoorwaardelijke goedkeuring van de koper met deze bijzondere verkoopvoorwaarden.

Artikel 2 - Bouwverplichting

De koper is gehouden binnen de drie kalenderjaren volgend op het verlijden van de aankoopakte waarin hij/zij eigenaar wordt, op de aangekochte gronden te starten met de bouw van een woning. Afwijkingen van dit artikel kunnen alleen na het indienen van een met redenen voorzien verzoekschrift en na grondig onderzoek ten uitzonderlijke titel toegestaan worden door de verkoper.

Artikel 3 - Verplichting tot bewoning

De kopers zijn ertoe gehouden de woning binnen de twee jaar na afwerking en uiterlijk binnen de vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van het verlijden der aankoopakte, persoonlijk en werkelijk te betrekken.

Als datum voor het betrekken van de woning geldt de inschrijving in het bevolkingsregister van de gemeente op het adres van de woning.

Afwijkingen van dit artikel kunnen alleen na het indienen van een met redenen voorzien verzoekschrift en na grondig onderzoek ten uitzonderlijke titel toegestaan worden door de verkoper.

Artikel 4 - Sancties

In geval van inbreuk of niet uitvoeren van één of andere clause van voorgaande artikelen, zullen de kopers gehouden zijn onmiddellijk als schadevergoeding te betalen, aan de verkoper, per begonnen jaar waarin de verplichtingen niet werden nageleefd, een som van 10% van de in de koopakte

bepaalde verkoopprijs, te rekenen vanaf de vaststelling van de overtreding tot de dag waarop de overtreding is hersteld.

Dit schadebeding heeft tot doel de potentiële schade te vergoeden die het redelijkerwijze te verwachten gevolg is van de wanprestatie van de kopers.

Art. 5 – Wederverkoop, voorkoop en voorkeur

Gedurende een termijn van zeven jaar, vanaf de datum van de aankoopakte, dienen de kopers die wensen de door hen opgerichte woning vrijwillig te verkopen of te vervreemden ten kosteloze titel, een schriftelijk en gemotiveerd verzoek te richten aan de verkoper. De kopers kunnen slechts overgaan tot de uitvoering van de voorgenomen transactie, na ontvangst van de beslissing van de verkoper waarin de goedkeuring met de voorgenomen transactie wordt bevestigd en de voorwaarden worden vastgesteld waaronder deze kan uitgevoerd worden.

Indien het perceel wordt verkocht vooraleer een woning is opgetrokken, heeft de verkoper het recht het perceel terug in te kopen aan de initiële verkoopprijs, vermeerderd met een jaarlijkse index van 2%.

Indien op het perceel een woning is gebouwd, geniet de verkoper van een contractueel voorkooprecht, en dit gedurende 7 jaar volgend op het verlijden van de akte.

De verkoophoudende notaris wordt hierbij onherroepelijk door de kopers volmacht gegeven het terugkooprecht en het voorkooprecht aan te bieden aan de verkoper.

Indien de koper het perceel verkoopt in de periode vanaf het eerste tot en met het vijfde jaar na aankoop, heeft de verkoper het recht een schadevergoeding te eisen van 20% van de in de koopakte bepaalde verkoopprijs. Indien de koper het perceel verkoopt in de periode vanaf het zesde tot en met het zevende jaar na aankoop, heeft de verkoper het recht een schadevergoeding te eisen van 10% van de in de koopakte bepaalde verkoopprijs. De koper geeft aan zijn notaris onherroepelijk volmacht om de gelden aan de verkoper over te maken.

Voor de nieuwe eigenaar gelden dezelfde bepalingen als opgesteld in deze bijzondere verkoopvoorwaarden, waarbij de termijnen in art. 2 en 3 starten op basis van de datum van verlijden van de nieuwe aankoopakte. De sanctie zoals bepaald in art. 4 blijft onverminderd van toepassing bij het niet naleven van de voorwaarden vermeld in art. 2 of 3.

Artikel 6 - Verkavelingswijzigingen

De kopers gaan ermee akkoord dat de verkoper te allen tijde mag overgaan tot het aanbrenge van een verkavelingswijziging voor de percelen, die op gelijk welk ogenblik aan de verkoper zullen toebehoren. Voor zover als nodig verlenen zij hiertoe de nodige volmachten. De kopers zullen zonder schriftelijke instemming van de verkoper het door hen aangekochte lot niet in kleinere delen mogen verkavelen of verkopen.