



Lier - Normaalschool fase I

RESERVATIE

De ondergetekende(n):

De heer en/of mevrouw en/of vennootschap _____

Adres _____

Tel - GSM _____

E-mail _____

Verder: **de kandidaat-koper**, zelfs indien ze met meerderen zijn

De kandidaat-koper verzoekt de ontwikkelaar tot een recht van reservering met onderstaande bepalingen:

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTINGEN

1. De Naamloze Vennootschap "**ARTES RENO**" (hierna ook "**de ontwikkelaar**") met maatschappelijke zetel te Gent (Sint-Denijs-Westrem), Poortakkerstraat 94, ondernemingsnummer 0745.652.757, zal een gebouw bestemd voor gemengd gebruik: wonen, diensten (bedrijvencentrum), detailhandel (buurtondersteunend) en horeca, en fietsenstallingen (F) op en met (medegaande) grond en alle verdere aanhorigheden te **Lier**, innewaarts de Berlaarsestraat, renoveren op lot 2 van de verkaveling Normaalschool.

2. Het **STEDELIJK ONTWIKKELINGSBEDRIJF LIER**, Autonoom Gemeentebedrijf met rechtspersoonlijkheid (AG), met werknaam **SOLag**, met zetel te 2500 Lier, Paradeplein 2 bus 7, ondernemings- en BTW nummer BE 0866.000.162 is grondeigenaar van ondervermelde grond.
3. **ARTES TERRA** heeft het recht om de grondaandelen in het Project Normaalschool nog voor het tekenen van de verkoopakte met de kandidaat-koper aan te kopen van SOLag. Indien Artes Terra van dit recht gebruik zal maken, zal in de verkoopakte met de kandidaat-koper Artes Terra in plaats van SOLag optreden als verkoper. De hierna vermelde verkoopprijs zal door de verkoper van de grond, hetzij SOLag, hetzij Artes Terra, gerespecteerd worden.
4. Het te renoveren gebouw is gelegen te **Lier, aan de Berlaarsestraat**, gekadastraerd volgens titel en recent kadastraal uittreksel sectie H deel van nummer 100 N P0000, voor een oppervlakte volgens meting van 1.398,58 m², met gereserveerde perceelsidentificatie H0523BP0000 voor een oppervlakte van 1.399 m². Dit te renoveren gebouw bevindt zich op lot 2 van de verkaveling 2017/13 en bestaat onder meer uit de gebouwen C en D volgens metingsplan “benoeming bouwdelen” opgemaakt door landmeter Mark Bernaerts te Ranst, zonder datum.
5. In de akte statuten van het complex “**NORMAALSCHOOL LOT 2**” zal de grondeigenaar een recht van opstal en toelating tot renoveren vestigen in voordeel van de ontwikkelaar.
6. De statuten van het complex “**NORMAALSCHOOL LOT 2**” met het zakelijk statuut en het reglement van mede-eigendom van de op te richten/ te herbouwen constructies zullen verleden worden voor het ambt van “Blontrock & Vermeersch”, geassocieerde Notarissen te Brugge.

ART 1: VOORWERP VAN DE RESERVERING

Het voorwerp van de reservatie is:

Het **appartement/ de praktijkruimte** met nummer _____, deel uitmakend van **fase 1** in het project “**NORMAALSCHOOL**”, omvattende:

- o in privatieve en exclusieve eigendom: het **appartement/ de praktijkwoning** aangeduid op het grondplan in bijlage.
- o in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: een aandeel in de gemene delen van het complex “**NORMAALSCHOOL LOT 2**”.

Zoals voormelde privatieven zullen worden beschreven in de statuten van het complex “**NORMAALSCHOOL LOT 2**”, zijnde de basisakte en het reglement van mede-eigendom, te verlijden voor Notarissen Blontrock & Vermeersch, alsook het reglement van interne orde.

ART 2: RESERVERING

De ontwikkelaar reserveert hierbij de voorschreven privatieven voor de kandidaat-koper, zodanig dat de kandidaat-koper een recht heeft om de hierboven beschreven privatieven aan te kopen op het moment dat:

- de statuten zijn verleden;
- aan alle dwingende voorwaarden en verplichtingen is voldaan in het kader van de wettelijke informatieplicht opgelegd aan de verkoper (ontwikkelaar & grondeigenaar) door de Woningbouwwet;

en voor en mits de hieronder vermelde totale verkoopprijs.

Rangorde	Verkoopprijs incl infrastructuur exclusief kosten – BTW (*)
1. Voorkeur: unit nr. _____	_____ EUR
2. Alternatief: unit nr. _____	_____ EUR
3. Alternatief: unit nr. _____	_____ EUR

(*) In deze verkoopprijs is inbegrepen de bijdrage infrastructuurwerken ten belope van 17.500,00 euro, te vermeerderen met BTW.

Deze prijs is **exclusief** registratiebelasting voor de grond- en constructiewaarde, BTW voor de bijdrage infra, aansluitingskosten nutsvoorzieningen, bijkomende kosten, deelname in de kosten van de statuten van mede-eigendom en notariskosten.

De betalingsmodaliteiten:

Binnen een week (7 kalenderdagen) na ondertekening van dit document wordt door de kandidaat-koper een reserveringsvergoeding betaald (zie art.4).

Bij het ondertekenen van de verkoopovereenkomst zal een waarborg van 5% van de totale prijs verschuldigd zijn door de kandidaat-koper. Op dat moment zal de in art.4 bepaalde reserveringsvergoeding als deel van deze waarborg worden aangerekend.

Bij het ondertekenen van de notariële akte zal verschuldigd zijn:

- het saldo van de grondprijs;
- de opeisbare schijven (opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst) van de constructieprijs, op voorlegging van het verplichte attest van de architect m.b.t vordering constructies;
- registratiebelasting, aansluitingskosten nutsvoorzieningen, bijkomende kosten, deelname in de kosten van de statuten en reglement van interne orde en notariskosten
- bijdrage infrastructuurwerken te vermeerderen met BTW.

ART 3: OMZETTING VAN DE RESERVATIE

Na vervulling van:

- het verlijden van de statuten;
- het voldoen aan alle dwingende voorwaarden en verplichtingen in het kader van de wettelijke informatieplicht opgelegd door de Woningbouwwet en VCRO

zal de ontwikkelaar de kandidaat-koper **uitnodigen om gebruik te maken van zijn recht en om de reservering om te zetten in een verkoopovereenkomst.**

De verkoopovereenkomst zal gesloten worden onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de definitieve en uitvoerbare wijzigende omgevingsvergunning voor het (her)bouwen van de residentie.

Deze uitnodiging wordt door de ontwikkelaar aan de kandidaat-koper gericht bij e-mail.

Indien de kandidaat-koper ingaat op deze uitnodiging, zal de kandidaat-koper zich binnen de zeven kalenderdagen dienen aan te bieden op de afspraak die door de ontwikkelaar zal gemaakt worden ter ondertekening van de verkoopdocumenten, waarbij volgende documenten zullen overhandigd worden:

- koop/verkoopcompromis appartement en private ondergrondse berging in oprichting onder de Woningbouwwet;
- het definitief verkooplastenboek van het appartement;
- het definitief verkoopplan van het appartement;
- een kopie van de akte statuten van het complex "Normaalschool lot 2" en het reglement van interne orde.
- omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en bodemattest.
- Precadplan complex Normaalschool lot 2

Door het sturen van de uitnodiging aan de kandidaat-koper tot het ondertekenen van de verkoopovereenkomst komt de verkoop zelf nog niet tot stand.

De VERKOOP zelf komt pas tot stand na het ondertekenen van de verkoopovereenkomst, op welk moment aan alle dwingende voorwaarden en verplichtingen is voldaan in het kader van de wettelijke informatieplicht opgelegd aan de verkoper (ontwikkelaar & grondeigenaar) door de Woningbouwwet en de VCRO. De kandidaat-koper verbindt er zich toe de notariële akte met betrekking tot de koop te verlijden binnen een periode van 2 maanden volgend op het definitief worden van de verkoopovereenkomst (bekomen van de wijzigende vergunning), behoudens akkoord van de ontwikkelaar en grondeigenaar met een andere termijn.

ART 4: RESERVERINGSVERGOEDING

De kandidaat-koper verbindt er zich toe een "**reserveringsvergoeding**" van 5.000 EUR per aangekocht **appartement / praktijkruimte** te storten op de derdenrekening van notarissen Blontrock & Vermeersch, Geassocieerde notarissen, te weten **KBC KREDBEBB BE06 7360 0443 8422** binnen de week na ondertekening van dit document, met vermelding van "Normaalschool Lier - naam aangekochte unit - naam kandidaat-koper" (bv. "NSL - appartement C1 - Tim Janssens").

De reservering vervalt indien voornoemde reserveringsvergoeding niet betaald is binnen de voormelde termijn van één week (7 kalenderdagen).

Wanneer de kandidaat-koper gebruik maakt van zijn recht van reservering en de verkoopovereenkomst wordt getekend zal voornoemde reserveringsvergoeding aangewend worden als deel van de waarborg op de grondwaarde van de betreffende privatieven.

Indien de voorwaarden zoals hierboven niet binnen de 12 maanden vanaf heden worden vervuld, vervalt de reservering en wordt de reserveringsvergoeding teruggestort aan de kandidaat-koper. Hierbij is de ontwikkelaar de kandidaat-koper geen enkele schadevergoeding verschuldigd.

Indien de kandidaat-koper om één of andere reden niet wenst in te gaan op de mogelijkheid tot aankoop dan zal de reserveringsvergoeding definitief verworven zijn door de ontwikkelaar als forfaitaire schadevergoeding voor de reservering.

ART 5: BIJZONDERE BEPALINGEN

De reservering is niet overdraagbaar zonder toestemming van de ontwikkelaar.

De omzetting van de reservering kan niet partieel voor een deel van voorschreven privatieven.

De reservering blijft gelden tot een periode van maximaal 12 maanden na ondertekening ervan.

De ontwikkelaar bevestigt dat hij geen eerdere nog lopende reserveringen heeft verleend aan derden op hierboven beschreven privatieven en dit gedurende de voormelde termijn ook niet zal doen.

Van zodra de verkoopovereenkomst is ondertekend, heeft de reservering geen enkele waarde meer. De verkoopovereenkomst primeert op alle bepalingen opgenomen in de reservering.

Wanneer de kandidaat-koper zijn recht tot reservering ontziet (bij aangetekend schrijven) vervalt de reservering en kan de kandidaat-koper geen enkele aanspraak meer maken van zijn recht tot reservering noch op de gestorte reserveringsvergoeding.

Indien de kandidaat-koper binnen een periode van 14 kalenderdagen niet ingaat op de uitnodiging van de ontwikkelaar (per e-mail) tot ondertekenen van de verkoopovereenkomst vervalt de reservering en kan de kandidaat-koper geen enkele aanspraak meer maken van zijn recht tot reservering, noch op de gestorte reserveringsvergoeding.

De verkoopovereenkomst komt pas tot stand nadat de kandidaat-koper gebruik gemaakt heeft onder de voorwaarden hierboven uiteengezet van zijn recht van reservering na daartoe door de ontwikkelaar te zijn uitgenodigd.

De kandidaat-koper verklaart kennis te hebben genomen van:

- de inhoud van huidig reserveringsdocument
- de verkoopplannen waarop de aangekochte unit staat aangeduid;
- de prijs;
- het verkoopslastenboek.

De kandidaat-koper verklaart de inhoud van deze documenten te begrijpen en deze te aanvaarden.

De kandidaat-koper duidt notaris als zijn notaris

Opgemaakt te op/...../ 2020.

In zoveel exemplaren als er belanghebbende partijen zijn.

Iedere partij erkent een exemplaar alsmede de bijlagen te hebben ontvangen.

DE KANDIDAAT-KOPER(S) (eigenhandig geschreven "gelezen en goedgekeurd", indien meerdere kopers en/of echtgenoten onder huwelijksstelsel van gemeenschap van goederen: ondertekening van beiden vereist)	DE GRONDEIGENAAR SOLag, alhier vertegenwoordigd door Caaap, op haar beurt vertegenwoordigd door Ulnate bv of Lode Waes DE BOUWHEER Artes Reno nv, alhier vertegenwoordigd door Ulnate BV of Lode Waes BV
---	---