

# PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 22 juni 2017

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Ludwig Caluwé

Telefoon: 03 240 52 48

Agenda nr. 4/28

Vastgoed. Wijziging algemene aankoopvoorwaarden.  
Goedkeuring.

## Inleiding

In vergadering van 27 februari 2014 hechtte uw raad goedkeuring aan 2 sjablonen van "eenzijdige verkoopbelofte", die gebruikt worden voor aankoop van onroerende goederen, en waarin de "algemene aankoopvoorwaarden" van de provincie Antwerpen staan opgenomen. Eén sjabloon wordt gebruikt voor verkoopbeloftes in het kader van een louter minnelijke aankoop. Het andere sjabloon wordt gebruikt in het kader van een aankoop met onteigeningsdreiging, met name als de provincieraad reeds een onteigeningsplan voor deze verwerving heeft goedgekeurd.

De provincie Antwerpen stelt momenteel voor om de algemene aankoopvoorwaarden, die opgenomen staan in deze verkoopbeloftes, aan te passen. Hoofdzakelijk om de betalingsprocedure voor koopsommen van onroerende goederen te wijzigen, en in ondergeschikte orde om een clause over het recht van wederafstand te schrappen.

## Wijziging algemene aankoopvoorwaarden: betaling van koopsommen

In de huidige "algemene aankoopvoorwaarden" staat volgende clause opgenomen: *"De prijs is betaalbaar zonder intrest ten laatste zestig dagen nadat een getuigschrift van hypothecaire vrijheid, dat na de overschrijving van de akte werd afgeleverd, aan de provincie Antwerpen wordt voorgelegd. Dit (aanvullend) attest dient door de instrumenterende ambtenaar tegelijkertijd met de overschrijving van de koopakte te worden aangevraagd.*

*Vanaf het verstrijken van deze termijn zal de verschuldigde prijs de wettelijke intrest opbrengen. Er wordt nochtans uitdrukkelijk overeengekomen dat, indien een hypotheek het eigendom bezwaart of in handen van de provincie Antwerpen verzet tegen de betaling wordt aangetekend, de intresten verschuldigd zijn vanaf de eenenzestigste dag nadat het bewijs van doorhaling van de hypotheek of de opheffing van het verzet ter kennis werd gebracht van de provincie Antwerpen."*

In de praktijk merken we dat verkopers de koopsom gebruikelijk tussen 3 maanden en 6 maanden na ondertekening van de akte ontvangen. De provincie Antwerpen heeft wel het genot van het goed op datum van het verlijden van de akte, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

Deze betalingsprocedure heeft een aantal nadelen:

- Het komt niet "klantvriendelijk" over om enerzijds achteraf te betalen bij aankoop, en anderzijds bij verkoop te eisen dat de koopsom vooraf op rekening van de provincie Antwerpen moet staan.

- Bij onderhandeling bij onteigening worden de "algemene aankoopvoorwaarden" besproken, en dus ook de betaling achteraf. Dit wekt vaak wrevel bij de onteigenden, die in de meeste gevallen sowieso al met slecht nieuws geconfronteerd worden. Wellicht zal de provincie gemakkelijker minnelijke akkoorden kunnen bekomen of hier minder tijd in moeten investeren bij betaling vooraf (de "gangbare" praktijk).
- De provincieraad moet meer en meer belast worden voor een individuele afwijking van de algemene voorwaarden indien de tegenpartij of hun hypothecaire schuldeisers niet akkoord gaan met betaling achteraf. In sommige gevallen kunnen we dit niet vooraf weten en moet hiervoor dus na de "gewone" provincieraadsbeslissing nog eens een extra provincieraadsbeslissing genomen worden.

In de "gangbare praktijk" tussen particulieren gebeurt de betaling van de koopsom voorafgaand aan of bij het verlijden van de authentieke akte. De provincie Antwerpen wenst de betalingsprocedure momenteel te wijzigen in die zin dat voorafgaand aan de authentieke akte betaald zal worden op de derdenrekening van de notaris, die de koopsom dan na ondertekening van de authentieke akte zal doorstorten aan de rechthebbenden.

Daartoe wordt voorgesteld om de eerder vermelde clausule in de algemene aankoopvoorwaarden te vervangen door de clausule:

*"De prijs is betaalbaar voorafgaand aan de authentieke akte op een derdenrekening van de notaris aangesteld door de provincie, die deze prijs zal doorstorten aan de rechthebbende (verkoper en/of hypothecaire schuldeiser van de verkoper) na verlijden van de authentieke akte."*

Een uitgebreidere nota over de betaling van koopsommen van onroerende goederen met de huidige procedure, de voorgestelde toekomstige procedure en alle voor- , nadelen en/of risico's die hieraan verbonden zijn werd in bijlage toegevoegd.

Voorgesteld wordt om de nieuwe algemene aankoopvoorwaarden "met terugwerkende kracht" van toepassing te verklaren op alle aankopen van onroerende goederen waarvoor reeds een verkoopbelofte bekomen werd van de verkopers.

### **Overige wijziging aan de algemene aankoopvoorwaarden**

De algemene voorwaarden voor beide voorstellen van nieuwe sjablonen van verkoopbelofte wijzigen naast de betaling van de koopsommen op nog een punt: de clausule "*De verkoper ziet af van alle vorderingen tot terugeising of wederafstand van het verkochte goed.*" wordt geschrapt.

Voor de algemene aankoopvoorwaarden bij "minnelijke aankoop" is dit aan te raden daar vorderingen tot terugeising of wederafstand vooral in onteigeningsrecht van toepassing zijn. Maar ook bij de algemene aankoopvoorwaarden in het geval van een onteigening(sdreiging) wordt voorgesteld om deze clausule te schrappen. Hoewel een contractuele uitsluiting van dit recht op wederafstand juridisch gezien mogelijk en geldig is komt het "onbillijk" over ten opzichte van de onteigenden. Als de provincie Antwerpen na onteigening (of minnelijke aankoop met onteigeningsdreiging) het goed niet aanwendt waarvoor de onteigening gebeurde is er voor de provincie de facto ook geen nadeel verbonden aan een wederafstand.

Aan uw raad wordt voorgesteld om de nieuwe algemene aankoopvoorwaarden, zoals opgenomen achteraan in voorgebrachte sjablonen van "verkoopbelofte onteigening" en "verkoopbelofte algemeen", goed te keuren.

Dit verslag werd goedgekeurd door de deputatie in zitting van 1 juni 2017.

## De provincieraad van Antwerpen

Overwegende dat het wenselijk is de betalingsprocedure voor aankoop van onroerende goederen aan te passen;

Overwegende dat hiertoe de "algemene aankoopvoorwaarden" van de provincie Antwerpen gewijzigd moeten worden;

Overwegende dat dit de gelegenheid geeft om de algemene aankoopvoorwaarden ook aan te passen wat betreft de vorderingen tot teruggeving of wederafstand;

Gelet op de bepalingen van het provinciedecreet;

Op voorstel van de deputatie;

### **BESLUIT:**

#### Artikel 1:

De provincieraad hecht goedkeuring aan de nieuwe algemene aankoopvoorwaarden, zoals opgenomen achteraan in voorgebrachte sjablonen van "verkoopbelofte onteigening" en "verkoopbelofte algemeen".

#### Artikel 2:

De provincieraad beslist om de nieuwe algemene aankoopvoorwaarden met terugwerkende kracht van toepassing te verklaren op alle aankopen van onroerende goederen waarvoor reeds een verkoopbelofte bekomen werd van de verkopers.