



Dit contract is opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

De partijen worden uitdrukkelijk verzocht het ingevulde contract zorgvuldig te lezen alvorens het te ondertekenen. CIB Vlaanderen vzw, het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw wijzen elke aansprakelijkheid af in verband met het gebruik van dit contract door de partijen. Dit contract is bestemd voor het persoonlijk gebruik van de contracterende partijen en hun vastgoedmakelaar en is niet bestemd voor verspreiding aan derden.

Uitgave 28 juni 2024 die alle vorige vervangt.

Bemiddelend vastgoedmakelaar: **Di Legno Vastgoed BV**
BIV-Nr.: 505 623
Kantoor: Vosselaar
Straat: Antwerpsesteenweg Nr.: 70
Postcode: 2350 Stad: Vosselaar
BA en borgstelling: **NV AXA BELGIUM** (polisnr. 730.390.160)



OVEREENKOMST VAN TIJDELIJKE WEDERZIJDSE VERKOOP/AANKOOPBELOFTE (NIET WET BREYNE)

Tussen de partijen:

De heer en mevrouw Luc Hoskens (°Turnhout, 13/03/1979) – Doreen Petronella Havermans (°Turnhout, 11/05/1979), gehuwd en wonende Scheperstraat 35 te 2340 Beerse
Gehuwd onder het beheer van het wettelijk stelsel bij ontstentenis van een
huwelijksovereenkomst, ongewijzigd tot op heden.

Hierna genoemd : “de kandidaat-verkoper(s)”

En

De heer Jonas Wouters (°Turnhout, 08/01/2001), ongehuwd en wonende te Stoktsebaan 113, 2350 Vosselaar
Mevrouw Lies Van Ostaeyen (°Turnhout, 11/03/2001), ongehuwd en wonende Lochtiens 8 te 2390 Malle

Hierna genoemd: “de kandidaat-koper(s)”

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

Wordt het volgende overeengekomen:

114VN

A. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

ONDER BEERSE – 1^e afdeling

Woning met aanhorigheden op en met grond, Scheperstraat 35. Kadastraal gekend volgens titel wijk B nummer 80/S, groot 531m².

Volgens huidig kadaster gekend sectie B, perceelsnummer 0080SP0000 met eenzelfde oppervlakte.

Verandering van omstandigheden.

Zonder afbreuk te doen aan hetgeen partijen in dit contract overeengekomen zijn, verklaren zij de toepassing van de imprevisieleer, zoals beschreven in artikel 5.74 van het Burgerlijk Wetboek, uit te sluiten.

B. HOOFDINHOUD VAN DE OVEREENKOMST

ARTIKEL 1. DE VERKOOPBELOFTE EN AANKOOPOPTIE

De kandidaat-verkoper verbindt er zich toe om gedurende een bepaalde termijn het onroerend goed **enkel te verkopen** aan de kandidaat-koper, volgens de hierna beschreven voorwaarden.

De termijn loopt:

- vanaf het ondertekenen van deze overeenkomst
- tot **15/01/2025**

Ten laatste op die datum moet de notariële verkoopakte op vraag van de kandidaat-koper worden ondertekend, opdat de overwogen verkoopbelofte als werkelijke aankoopoptie kan gekwalificeerd worden.

De kandidaat-koper heeft een **aankoopoptie**. Hij heeft het recht om het onroerend goed tegen de hierna beschreven voorwaarden te kopen als hij de optie binnen de termijn licht.

ARTIKEL 2. DE AANKOOPBELOFTE EN VERKOOPOPTIE

De kandidaat-koper die niet (op tijd) ingaat op zijn aankoopoptie, verbindt er zich gedurende **1 maand** toe om het onroerend goed **te kopen** van de verkoper, als die dat wil, volgens dezelfde voorwaarden.

De maand loopt vanaf **15/01/2025**

De kandidaat-verkoper heeft een **verkoopoptie**. Hij heeft het recht om te eisen dat de kandidaat-koper het onroerend goed koopt tegen de hierna beschreven voorwaarden, als hij de optie binnen de termijn licht.

De kandidaat-koper moet, indien de kandidaat-verkoper zijn verkoopoptie licht, aan de kandidaat-verkoper **intresten** betalen op de verkoopprijs vanaf het verstrijken van de termijn van zijn aankoopoptie tot de dag waarop de verkoopprijs betaald wordt. De intresten worden berekend aan de wettelijke intrestvoet in burgerlijke zaken, verhoogd met 4%.

Als de kandidaat-koper en de kandidaat-verkoper de termijnen willen verlengen dan is het geboden dat ze dit schriftelijk doen.



ARTIKEL 3. DE VERKOOP ZELF: HET VERLIJDEN VAN DE NOTARIËLE AKTE

Partijen zijn, in afwijking van het gemeen recht, uitdrukkelijk overeengekomen dat de verkoop zelf pas tot stand komt door, en op het ogenblik van het verlijden van de notariële akte vaststellende die verkoop, zodat zij van deze verkoop een **PLECHTIG CONTRACT** hebben gemaakt.

Zolang de notariële akte niet werd verleden, bestaat er dus nog geen verkoop maar enkel een verbintenis tot verkopen en/of een verbintenis tot kopen. Zelfs het lichten van de optie brengt de verkoop nog niet tot stand.

C. MODALITEITEN VAN DE OVEREENKOMST

De partij die wenst in te gaan op de contractbelofte van de andere partij, nodigt deze schriftelijk uit, in voorkomend geval via de optredende notaris(sen), tot het ondertekenen van de notariële akte vaststellende de verkoop tegen de hierna bepaalde voorwaarden, op plaats, dag en uur, bepaald in samenspraak met die notaris(sen).

Door deze uitnodiging geeft die partij op voldoende wijze te kennen in te gaan op de contractbelofte van de andere partij, licht hij derhalve de hem verleende optie en ontstaat in hoofde van elke partij dan ook de verplichting de authentieke akte vaststellende de verkoop te verlijden vóór het verstrijken van de termijn waarvoor die contractbelofte geldt.

Indien voorafgaandelijk de verkoop een voorkooprecht in voordeel van één of meerdere derde personen moet worden geëerbiedigd, geven partijen bij deze aan de instrumenterende notaris uitdrukkelijk de opdracht dit voorkooprecht aan te bieden zonder hierover opnieuw overleg te moeten plegen met partijen, hetgeen in hoofde van de kandidaat-koper impliceert dat hij zijn aankoopoptie licht.

In geval van overlijden van een (of meerdere) kandidaat-koper(s) is de langstlevende van de kandidaat-koper(s) gerechtigd de aankoopoptie alléén te lichten mits hij volledig alle aankoopverbintenissen nakomt.

Partijen, die ervan in kennis zijn dat zij steeds het recht hebben een notaris aan te duiden ter behartiging van hun belangen, en dat het optreden van meerdere notarissen geen aanleiding geeft tot verhoging van de kosten, hebben hiertoe aangeduid:

- De kandidaat-verkoper: **notaris Marie-Ghislaine Brosens te Beerse**
- De kandidaat-koper: **notaris Philippe Verlinden te Rijkevorsel**

D. OPTIEPRIJS – WAARBORG – VOORSCHOT

De kandidaat-koper is, als tegenprestatie voor het verkrijgen van de verkoopbelofte vanwege de kandidaat-verkoper, naast de door hem verleende aankoopbelofte, ook een **optieprijs** verschuldigd aan de kandidaat-verkoper indien deze overeenkomst uiteindelijk niet zou leiden tot een verkoop.

Deze optieprijs bedraagt: **42.800 EUR** en geldt als voorschot en zal door de kopers:

Binnen de 5 dagen na ondertekening dezer worden overgemaakt aan de instrumenterende notaris (**Notaris Philippe Verlinden te Rijkevorsel** met referte 'Voorschot Schepersstraat 35 Beerse'), met als opdracht dit bedrag te consigneren en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de verkoper. Het rekeningnummer van de notaris is: **BE54 2300 1060 0197**.

Deze optieprijs zal worden overgeschreven van rekeningnummer BE92 6528 5106 2423 (Jonas Wouters).

Het bedrag gestort als optieprijs geldt tevens als **waarborg** voor de uitvoering van de verbintenissen van de kandidaat-koper.



3



Partijen zijn evenwel overeengekomen dat dit bedrag mag worden aangerekend op de prijs, en dus geldt als **voorschot** vanwege de koper, voor zover en op het ogenblik waarop de authentieke akte vaststellende de verkoop wordt verleden.

Verstrikt de termijn van de verkoopbelofte zonder dat de kandidaat-koper op voldoende wijze te kennen heeft gegeven op deze contractbelofte in te gaan, en maakt de kandidaat-verkoper geen gebruik van de hem door de kandidaat-koper verleende aankoopbelofte, dan komt dit bedrag, als definitief verworven optieprijs, toe aan de kandidaat-verkoper onder voorbehoud evenwel van wat hierna bepaald wordt.

Indien de opschortende voorwaarden, die hierna worden opgenomen, zich niet tijdig realiseren, dan wordt dit bedrag teruggegeven aan de kandidaat-koper.

De interesten die werden verworven op dit bedrag komen steeds toe aan de partij aan wie dit bedrag uiteindelijk wordt uitbetaald. Bij uitbetaling aan de kandidaat-verkoper vervangen deze interesten desgevallend wél de nalatigheidsinteresten die de kandidaat-koper hem krachtens deze overeenkomst op ditzelfde bedrag zou verschuldigd zijn.

E. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De bij deze overeenkomst door de partijen aangegane verbintenissen, alsook de verbintenissen die ontstaan na lichting van (één van) de opties, worden, wat elk van de partijen betreft, afhankelijk gemaakt van de tijdige realisatie van de hierna vermelde opschortende voorwaarden.

“Tijdig” wil zeggen dat de opschortende voorwaarden dienen gerealiseerd te zijn vóór het verstrijken van de termijn van de aankooptie. Voormelde voorwaarden moeten dus vervuld zijn ten laatste bij het lichten van de aankooptie.

Behoudens hierna vermeld specifiek andersluidend beding, zijn partijen elkaar, bij niet-tijdige realisatie van deze opschortende voorwaarden, niets verschuldigd.

Enkel de partij in wiens voordeel de opschortende voorwaarde werd voorzien, kan zich hierop beroepen, of kan, voor zover dit de rechtsgeldigheid van de verkoop niet in het gedrang brengt, eraan verzaken.

ARTIKEL 4. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN IN VOORDEEL VAN DE KANDIDAAT-KOPER:

4.1 Financiering:

Als opschortende voorwaarde geldt: het verkrijgen door de kandidaat-koper van een krediet van **DE PRIJS** tegen normale actuele marktvoorwaarden, met het oog op de financiering van de aankoop van het goed. De kandidaat-koper zal evenwel onweerlegbaar vermoed worden definitief te hebben verzaakt aan het inroepen van deze opschortende voorwaarde in zijn voordeel, indien hij niet, bij aangetekend schrijven gericht aan de tussenkomende vastgoedmakelaar en aan de notaris die de kandidaat-verkoper gelast heeft met de behartiging van zijn belangen, meedeelt per aangetekend schrijven uiterlijk binnen de **4 weken** na de ondertekening van deze overeenkomst, een dergelijk krediet niet te kunnen bekomen en hierbij minstens **2 originele attesten** voegt van evenveel verschillende, in België gevestigde financiële instellingen, waarin bevestigd wordt dat hem geen krediet tegen gezegde voorwaarden kan worden toegestaan.

ARTIKEL 5. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN IN VOORDEEL VAN BEIDE PARTIJEN:

5.1 Verkoop voor vrij en onbelast en zonder juridische belemmeringen:

Als opschortende voorwaarde geldt: het bekomen, indien van toepassing, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, vanwege de betrokken (schuld)eisers van de kandidaat-verkoper van de toezegging dat het goed kan worden verkocht voor vrij en onbelast van om het even welke bezwarende in- of overschrijving of kantmelding of desgevallend van andere bezwarende vorderingen of belemmeringen (bijvoorbeeld: gevaar voor een latere vordering tot ontbinding) en van de zekerheid dat aan de door die (schuld)eisers gestelde voorwaarden kan worden voldaan. De kosten die hiermee verband houden, vallen ten laste van de kandidaat-verkoper.

De ondertekening van huidige overeenkomst door de kandidaat-verkoper en zijn verplichting tot uitvoering te goeder trouw van de aangegane verbintenissen, impliceert wel dat hij er niet van op de hoogte is dat de realisatie van deze voorwaarde op dit ogenblik een probleem zou kunnen stellen.

5.2 Rechterlijke machtiging tot verkoop uit de hand:

Als opschortende voorwaarde geldt: het bekomen, indien wettelijk vereist, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, vanwege de daartoe bevoegde rechterlijke instanties, van de machtiging dat het goed uit de hand mag worden verkocht/aangekocht tegen de hierna bepaalde voorwaarden. De kosten die hiermee verband houden, vallen ten laste van de partij die voor de machtiging moet instaan.

5.3 Voorkooprechten:

Voor zover het goed het voorwerp zou uitmaken van enig voorkooprecht, geldt als opschortende voorwaarde: het bekomen, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, van de zekerheid dat de begunstigten van dit recht hun voorkooprecht niet uitoefenen.

De kandidaat-koper is ervan op de hoogte dat de aanbidding van een voorkooprecht door de instrumenterende notaris, waartoe partijen bij deze uitdrukkelijk opdracht geven indien een dergelijk recht moet worden geëerbiedigd, de lichter van de aankoopoptie in zijn hoofde impliceert.

Indien de begunstigde het voorkooprecht uitoefent, wordt, (althans indien de specifieke (overheids-) bepalingen geen andere formaliteiten voorzien), afgeweken van het hierboven vermeld plechtig karakter van de verkoop en komt de verkoop tot stand overeenkomstig die dwingende (overheids-) bepalingen. In dat geval zal de overeenkomst uiterlijk binnen de 4 maanden na de totstandkoming van de verkoop, ter registratie moeten worden aangeboden door en op eigen initiatief van de belastingplichtige (de kandidaat-koper).

F. SANCTIONERING VAN DE OVEREENKOMST EN KOSTEN:

Indien één van beide partijen zijn verbintenissen niet nakomt, heeft de andere partij steeds het recht om, 20 dagen na de ingebrekestelling van die partij bij aangetekend schrijven en zonder gevolg binnen zelfde termijn :

- ofwel de gedwongen naleving van deze verbintenissen in rechte te vervolgen, onverminderd vergoeding van de geleden schade,
- ofwel de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen, waarbij partijen zijn overeengekomen dat de in gebreke blijvende partij in dat geval aan de andere partij een schadevergoeding verschuldigd is die forfaitair wordt vastgesteld op 10% van de hierna vermelde prijs tegen dewelke het goed zou worden aangekocht.

Indien de kandidaat-verkoper aldus op deze schadevergoeding aanspraak maakt, zijn partijen op onherroepelijke wijze overeengekomen dat de door de kandidaat-koper gestelde optieprijs/waarborg bij voorrang bestemd wordt ter voldoening van deze schadevergoeding en dan ook aan de kandidaat-verkoper toekomt, in voorkomend geval beperkt tot het bedrag van die schadevergoeding.

Indien de kandidaat-koper zich op dit uitdrukkelijk ontbindend beding beroept, wordt de betaalde optieprijs/waarborg hem op eerste verzoek teruggestort.

Indien de kandidaat-koper zijn verbintenissen niet tijdig nakomt, heeft de kandidaat-verkoper van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling, recht op nalatigheidsinteressen die berekend worden van dag tot dag, op het bedrag van de verkoopprijs, aan een jaarlijkse intrestvoet van 10%.

Komt de kandidaat-verkoper (na het lichten van de aankoopoptie) zijn verbintenissen niet tijdig na, dan ook is de kandidaat-verkoper van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling ertoe gehouden de kandidaat-koper schadeloos te stellen, door betaling van een forfaitair tussen partijen vastgestelde nalatigheidsvergoeding die berekend wordt, van dag tot dag, aan 10% 's jaars op het bedrag van de verkoopprijs.

Bij niet-tijdige betaling van een bedrag verschuldigd in uitvoering van onderhavige overeenkomst (zoals bijv. het bedrag van de waarborg), is er van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling, recht op nalatigheidsinteressen die berekend worden van dag tot dag, op het te betalen bedrag, aan een jaarlijkse intrestvoet van 10 %.

G. VOORWAARDEN WAARONDER DE VERKOOP ZAL PLAATSVINDEN:

Indien één van beide partijen ingaat op de contractbelofte van de andere partij, zal de verkoop onder meer geschieden onder de volgende verkoopvoorwaarden die door beide partijen moeten worden nageleefd:

ARTIKEL 6. HYPOTHECAIRE TOESTAND

De verkoop zal plaatsvinden voor vrij en onbelast van alle hypothecaire en andere bezwarende in- en/of overschrijvingen, kantmeldingen of andere bezwarende belemmeringen of vorderingen (bijv. tot ontbinding), hoe ook genoemd.

ARTIKEL 7. STAAT

De verkoop zal plaatsvinden in de toestand waarin het goed zich bevindt op dit ogenblik, met alle zichtbare en verborgen gebreken en dus zonder waarborg vanwege de kandidaat-verkoper voor de verborgen gebreken waarvan hij zelf geen kennis had, zonder waarborg ook voor de verkochte oppervlakte, hoe groot het verschil tussen de uitgedrukte en de werkelijke oppervlakte ook moge zijn, zelfs indien dit verschil 1/20^e overtrof.

ARTIKEL 8. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

De verkoop zal plaatsvinden met alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen, waarmede het goed zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn.

De kandidaat-verkoper verklaart dienaangaande geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan ten laste van het goed en geen kennis te hebben van eventuele erfdienstbaarheden andere dan deze vermeld in zijn eigendomstitel. Kandidaat-koper erkent alsdan een kopie te hebben ontvangen van de tekst van de erfdienstbaarheden, zoals vermeld in die eigendomstitel en erkent hiervan kennis te hebben genomen vóór de ondertekening van huidige overeenkomst.

De kandidaat-verkoper is evenmin op de hoogte van het bestaan van betwistingen met burens of andere derden.



Er is een site van ondergrondse aardgasopslag aanwezig, waaraan een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut verbonden is, zoals blijkt uit het schrijven van Fluxys welke letterlijk vermeldt wat volgt:

"Artikel 1

Een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut ten gunste van de gasinstallaties van Fluxys Belgium, Kunstlaan 31, 1040 Brussel bezwaart het/de bij deze akte verkochte perceel/percelen.

Artikel 2

A. Activiteiten die niet zijn toegelaten

Verticale boringen dieper dan 100 meter onder de zeespiegel zijn in de regel niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van Fluxys Belgium.

B. Wettelijke meldingsplicht

Elk werk/ontwerp dient minstens vijftien (15) werkdagen vóór de start van de werken aan Fluxys Belgium voorgelegd te worden om de te respecteren veiligheidsvoorschriften vóór en/of tijdens de uitvoering van de werken vast te leggen.

Deze procedure is verplicht voor de eigenaar / (erf)pachter / huurder / bouwheer / studiebureau / architect / aannemers en onderaannemers die de werken uitvoeren.

De melding gebeurt via de KLIP-website : <https://klip.vlaanderen.be>

Indien de bouwheer de werken, of een gedeelte van de werken laat uitvoeren door een derde, is hij verplicht om de onderhavige informatie en de veiligheidsvoorschriften aan de derde te bezorgen.

Artikel 3

Wordt de grond door een derde gebruikt, dan zal de grondeigenaar de gebruiker van de bovenvermelde bepalingen in kennis stellen.

In geval van overdracht of afstand van zakelijke rechten op de bezwaarde grond zal de eigenaar de bovenvermelde bepalingen in de authentieke akte moeten vermelden. De eigenaar dient, door tussenkomst van de instrumenterende notaris, een kopie van elke akte houdende afstand van het terrein te bezorgen aan Fluxys Belgium, Kunstlaan 31 te 1040 Brussel."

De verkoop zal plaatsvinden met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het goed en de aanpalende eigendommen en met alle rechten die de verkoper had kunnen inroepen of had ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers, mits de uiteindelijke koper alle kosten die daaruit voortvloeien ten laste neemt.

ARTIKEL 9. STEDENBOUWKUNDIGE TOESTAND

Indien het goed in de toekomst mocht onderworpen worden aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voorbouw of achterbouw, urbanisatievereisten of om het even welke overheidsbesluiten of reglementen, zal de uiteindelijke koper zich moeten schikken naar al die voorschriften, zonder voor verlies van grond, voor weigering van toelating tot bouwen of welke andere redenen ook, enig verhaal tegen de kandidaat-verkoper te kunnen uitoefenen.

De kandidaat-verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, het goed op heden noch geheel noch ten dele het voorwerp uitmaakt van enige voorlopige of definitieve stedenbouwkundige beschermingsmaatregel (bescherming als monument, landschap, dorps- of stadsgezicht, ...), dat het niet gelegen is in onteigening en dat hij ook geen kennis heeft van enig voornemen tot onteigening m.b.t. dit goed.

De kandidaat-verkoper verklaart, voor zover hij zelf bouw-, verbouwings- of afbraakwerkzaamheden heeft verricht aan het goed of enige andere handeling of activiteit waarvoor een vergunning vereist is, hiervoor de nodige vergunningen te hebben bekomen en verklaart dat, voor zover hem bekend, het goed op heden het voorwerp niet uitmaakt van enig bouw misdrijf en dat de vereiste vergunningen werden afgeleverd gelet op de bestemming, dan wel dat het gebouw wordt vermoed vergund te zijn.

Met uitzondering van de aanbouw van de garage.

De kandidaat-koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn, en hiervan zijn eigen zaak te maken zonder vrijwaring vanwege of verhaal op de kandidaat-verkoper.

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed niet werd opgenomen op de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten, en dat hem evenmin enig voornemen daartoe bekend is vanwege de overheid.

De kandidaat-verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, betreffende dit goed geen voorkooprecht geldt in hoofde van enige derde (overheid of particulier).

ARTIKEL 10. EIGENDOMSOVERDRACHT EN GENOT

De uiteindelijke koper zal het eigendomsrecht van het goed pas bekomen op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte vaststellende de verkoop. Hij zal ervan het genot bekomen, mits koopprijs en kosten inmiddels volledig betaald werden:

de kandidaat-verkoper blijft nog wonen

De kandidaat-koper bekomt de eigendom van het verkochte goed met ingang vanaf de ondertekening van de notariële akte. Hij zal ervan het genot en vrij gebruik bekomen zoals hierna wordt bepaald.

De kandidaat-verkoper mag het goed als een "goed huisvader" blijven bewonen tot uiterlijk **2 weken na ondertekening van de notariële akte**, kosteloos, als uitdrukkelijk voorwaarde van de verkoop. Last pro fisco geschat op 400 EUR.

De kandidaat-verkoper zal het eigendom verzekerd houden in hoedanigheid van gebruiker tot aan de overdracht van het genot aan de uiteindelijke koper. De kandidaat-verkoper zal het goed vroeger mogen verlaten mits hij de kandidaat-koper daarvan 14 dagen vooraf op de hoogte brengt. De maandelijkse vergoeding zal slecht verhoudingsgewijze verschuldigd zijn indien het goed in de loop van de maand wordt vrijgegeven.

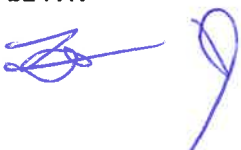
Het recht van gebruik en bewoning dat de kandidaat-verkoper zich heeft voorbehouden, is een voorwaarde van de koop. In geen geval kan deze tijdelijke bezetting als een huur worden aangezien. Terzake zijn partijen overeengekomen dat, mocht het verkochte goed uiterlijk op de gezegde datum niet vrij beschikbaar zal zijn voor de uiteindelijke koper, dat deze het verkochte goed mag doen ontruimen op kosten van de kandidaat-verkoper, door een gerechtsdeurwaarder naar eigen keuze, enkel op voorlegging van de grosse van de notariële akte.

In de notariële akte zal volgende bepaling worden opgenomen:

"Partijen gelasten en bevelen uitdrukkelijk dat de daartoe door de koper gevorderde gerechtsdeurwaarders deze bijzondere overeenkomst en deze akte ten uitvoer zullen leggen en dat alle bevelhebbers en officieren van de openbare macht daartoe de sterke hand zullen bieden wanneer dit wettelijk van hen gevorderd wordt."

In de verkoop zullen geen roerende goederen begrepen zijn. De kandidaat-verkoper verbindt zich ertoe het goed volledig te ontruimen, met uitzondering van de goederen die onroerend zijn door bestemming en het goed tegen de afgesproken datum van ingenottreding "bezemschoon" te maken. Wanneer de kandidaat-verkoper dit zou nalaten, heeft de uiteindelijke koper het recht de opruimings- en schoonmaakwerken te laten uitvoeren door een derde, met aanrekening van de kosten aan de nalatige verkoper.

De uiteindelijke koper zal, vanaf de notariële akte of vanaf de ingenottreding indien vroeger, de onroerende voorheffing alsook alle overige zakelijke belastingen moeten dragen en betalen. De verrekening van deze belastingen tussen koper en verkoper voor het lopend jaar gebeurt in beginsel ter gelegenheid van het verlijden van de authentieke akte vaststellende de verkoop.



8



Voormelde verdeling van belastingen geldt evenwel niet voor de belastingen waarvoor de uiteindelijke koper, gezien zijn persoonlijke situatie, vanaf het volgend heffings-of aanslagjaar een vrijstelling (dus niet enkel een vermindering) kan bekomen (zoals bijvoorbeeld de heffing op onbebouwde percelen, belasting op tweede verblijven of de heffing omwille van leegstand). Dergelijke belastingen zullen voor het aanslagjaar waarin de akte wordt verleden volledig ten laste blijven van de kandidaat-verkoper en pas vanaf het daaropvolgend aanslagjaar ten laste zijn van de uiteindelijke koper.

De kandidaat-verkoper verklaart dat er, betreffende voorschreven eigendom, thans **geen verhaalbelastingen** meer verschuldigd zijn die betrekking hebben op reeds uitgevoerde infrastructuurwerken.

De belasting, berekend op het waterverbruik, blijft evenwel ten laste van de persoon op wiens naam de facturatie van dat waterverbruik gebeurde.

Nutsvoorzieningen: De kandidaat-verkoper zal alle bestaande contracten betreffende water-, gas- of elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst, behouden en overdragen aan de uiteindelijke koper. Deze zal de diensten op de hoogte brengen van zijn aankoop, de meterstanden meedelen en gebeurlijke aansluitingskosten voor zijn rekening nemen. De verkoop omvat niet de meters en leidingen die aan de maatschappijen toebehoren.

ARTIKEL 11. BRANDVERZEKERING

De kandidaat-verkoper verklaart en waarborgt dat het goed verzekerd is en verbindt er zich toe deze verzekering in stand te houden tot minstens 8 dagen na het verlijden van de notariële akte of tot de overdracht van het genot. De koper zal vanaf de notariële akte zelf een brandverzekering afsluiten bij een maatschappij naar keuze.

ARTIKEL 12. KOSTEN

Alle rechten, kosten en erelonen betreffende de verkoopakte, inbegrepen de kosten van eventuele opmeting en plan, vallen ten laste van de uiteindelijke koper. De kosten die verband houden met de leveringsplicht van de verkoper zijn ten laste van de verkoper.

Het commissieloon (BTW inbegrepen) van de tussenkomenende makelaar zal uiterlijk bij het verlijden van de akte ten laste van de verkoper vereffend dienen te worden, na voorlegging van een factuur.

ARTIKEL 13. PRIJS

Indien de verkoop tot stand komt, zal deze, onverminderd latere andersluidende overeenkomst tussen partijen, plaatsvinden tegen de prijs van **vierhonderdachtentwintigduizend euro (428.000 EUR)**.

Deze prijs, waarop hoger vermelde door de kandidaat-koper gestelde optieprijs/waarborg wordt aangerekend, moet betaald worden bij de ondertekening van de notariële akte.

Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 18 september 2017, hetwelk in artikel 66 § 2 het volgende verplicht stelt: de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving.

ARTIKEL 14. VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

Gemeenten met goedgekeurd plannen- en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het goed is er een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;
 - 07/07/1992: Het bouwen van vijf eengezinshuizen en negen autobergplaatsen
 - 03/10/1995: Het bouwen van vijf eengezinshuizen
 - 08/09/2003: Het oprichten van een veranda aan een bestaand eengezinshuis
2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed: woongebieden
3. Voor het goed:

is er geen maatregel opgelegd als sanctie voor een inbreuk op stedenbouwkundige regels (het gaat om zowel een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.
4. Voor het goed geldt er geen voorkooprecht betreffende complexe projecten;
5. Het goed is wel gelegen in een goedgekeurde verkaveling de dato 24/01/1977. Voor het geval het verkochte goed gelegen is in een verkaveling, wordt bij huidige overeenkomst een kopie van de verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gevoegd.
6. Het goed maakt geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
7. Het goed maakt geen voorwerp uit van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het goed gelegen is op datum van 12/09/2024 waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

ARTIKEL 15. HERSTELVORDERING

Voor het verkochte goed bestaat er geen vordering of veroordeling om het in overeenstemming te brengen met de normen inzake veiligheid, gezondheid of bewoonbaarheid.



ARTIKEL 16. VLAAMS BODEMDECREET

De kandidaat-koper erkent in bezit te zijn van een kopie van het bodemattest door de OVAM werd afgeleverd op 03/09/2024 en waarvan de inhoud luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient

er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

De kandidaat-verkoper verklaart met betrekking tot het goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de uiteindelijke koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- en bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

ARTIKEL 17. STOOKOLIETANK

Kandidaat-verkoper verklaart dat er zich in of op het goed geen stookolietank bevindt, noch bovengronds noch ondergronds, en dat hij ervan niet op de hoogte is dat er vroeger in de ondergrond een mazouttank aanwezig was.

ARTIKEL 18. POSTINTERVENTIEDOSSIER

De kandidaat-verkoper verklaart dat voor het goed volgens de wettelijke bepalingen nog geen postinterventiedossier dient aanwezig te zijn.

ARTIKEL 19. CONTROLEONDERZOEK ELEKTRISCHE INSTALLATIE WOONEENHEID

Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg werd aangevat na 01.10.1981. De keuring van de desbetreffende installatie is ouder dan 25 jaar.

De kandidaat-verkoper heeft een herkeuring laten uitvoeren overeenkomstig de bestaande wetgeving. De kandidaat-verkoper overhandigt het herkeuringsverslag aan de kandidaat-koper. Het verslag dateert van: 11/09/2024.

De kandidaat-koper verklaart dit verslag te hebben ontvangen.

Uit het PV van de controle van de elektrische installatie blijkt dat de installatie **niet voldoet** aan de regelgeving van het AREI. De kandidaat-koper verbindt zich ertoe om het nodige te

doen om de installatie conform deze regelgeving te maken, op zijn kosten, en een herkeuring te laten uitvoeren voor 11/09/2025.

De kandidaat-koper koopt het onroerend goed en de elektrische installaties in de staat waarop ze zich bij ondertekening van de huidige overeenkomst bevinden. (**NOTA: De kandidaat-koper zorgt ervoor dat alle inbreuken op het huidige keuringsattest in orde worden gebracht. De kandidaat-verkoper zal instaan voor de herkeuring van de installatie (Kostprijs: €165 incl. BTW).**) De eventuele aanpassingswerken die aan de elektrische installaties zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de kandidaat koper op zijn kosten. In het geval van een nog uit te voeren controlebezoek volgend op een negatief proces-verbaal, vestigt de kandidaat-verkoper reeds de aandacht van de kandidaat-koper op zijn verplichting schriftelijk zijn identiteit en de datum van de akte mee te delen aan het bevoegd organisme dat de keuring van de elektrische installatie heeft uitgevoerd.

ARTIKEL 20. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De kandidaat-verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met code (certificaatnummer) 20240903-0003358451-RES-1 opgesteld op 03/09/2024 met als energiescore 149 kWh/m²/jaar – label B. Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de kandidaat-koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de kandidaat-koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

In geen geval zal de kandidaat-koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

ARTIKEL 21. ROOKMELDERS

De kandidaat-verkoper verklaart dat het goed uitgerust werd met een rookmelder volgens de geldende regelgeving.

ARTIKEL 22. WATERBELEID

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport¹ volgende scores²:

P score (overstromingskans voor het perceel) : A

G score (overstromingskans voor het gebouw) : A

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Het overstromingsrapport en indien van toepassing het overstromingsattest wordt gevoegd bij deze wederzijdse aankoop-verkoopbelofte.

1. www.waterinfo.be/informatieplicht

2. Dit overstromingsrapport geeft de overstromingsgevoeligheid weer van het onroerend goed op basis van 3 kaarten. Hierdoor kunnen geïnteresseerden meer informatie opvragen over de bron van overstromingen, namelijk:

– Pluviale overstromingen: overstromingen door intense neerslag, zoals tijdens zeer zwaar onweer of wolkbreuken.

– Fluviale overstromingen: grote rivieroverstromingen

– Kustoverstromingen: overstromingen als gevolg van storm op zee



Het onroerend goed is gelegen in:

- Een afgebakend overstromingsgebied / een afgebakende oeverzone: neen
- Een risicozone voor overstromingen: neen

De kandidaat-koper neemt genoeg met deze informatie en ontslaat de kandidaat-verkoper van elke verdere aansprakelijkheid in dit verband.

Het onroerend goed is gelegen in:

- een signaalgebied³ neen
- met bouwvrije opgave neen

Voor de impact van de aanduiding als signaalgebied wordt doorverwezen naar de informatie, ter beschikking gesteld door de Vlaamse overheid. De vastgoedmakelaar kan hierover geen verdere toelichting en/of advies verstrekken. Door ondertekening van de wederzijdse aankoop-verkoopbelofte bevestigen kandidaat – koper en kandidaat – verkoper dat hen hierover geen advies werd verleend.

ARTIKEL 23. ZONNEPANELEN – RECLAMEPANELEN

23.1 Zonnepanelen

De kandidaat-verkoper bevestigt dat voormeld onroerend goed is uitgerust met zonnepanelen en dat het fotovoltaïsch systeem, bestaande uit zonnepanelen, het montagesysteem, de spanningsomvormers, de leidingen, het schakel- en meetbord en het monitoring systeem, evenals alle andere hiermee verband houdende zaken aangebracht in en op de woning:

Integraal deelmaken uit van onderhavige verkoop en zijn in de prijs inbegrepen. De groenestroomcertificaten die door de VREG, de Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt, worden toegekend, zullen toekomen aan de koper. De koper neemt de overeenkomst over die door de verkopers met de netwerkbeheerder werd afgesloten en wordt dienaangaande gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper. Derhalve zal de koper het recht hebben om de groenestroomcertificaten te innen bij de netwerkbeheerder. Elke gerealiseerde 1000 kWh vóór het verlijden van de authentieke akte komt toe aan de verkoper. Elke begonnen 1000 kWh op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte komt toe aan de koper.

23.2 Reclamepanelen

De kandidaat-verkoper bevestigt dat er geen reclamepanelen zijn bevestigd aan het goed.

³ <http://geoloket.vmm.be/bekkenwerking/map.phtml?config=signaal&resetsession=Y>

ARTIKEL 24. SPECIFIEKE INFORMATIE INZAKE BESCHERMING – ONROEREND ERFGOED

24.1 Beschermd erfgoed

De kandidaat-verkoper verklaart dat het voorschreven goed niet beschermd is.

24.2 Geïntariseerd erfgoed

De kandidaat-verkoper verklaart dat voorschreven goed **NIET** opgenomen is in:

- ☐ de landschapsatlas⁴;
- ☐ de inventaris van archeologische zones;
- ☐ de inventaris van bouwkundig erfgoed;
- ☐ de inventaris van landschappelijk erfgoed (vroegere inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken);

ARTIKEL 25. BOSDECREET

De kandidaat-verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

ARTIKEL 26. RENOVATIEVERPLICHTINGEN

26.1 Renovatieverplichting residentieel

Het goed is een residentieel gebouw / residentiële gebouweenheid.

De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

De kandidaat - koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de kandidaat – koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023> of een energiedeskundige.

De kandidaat-verkoper verklaart dat er geen termijn lopende is voor de renovatieplicht. Dit impliceert dat de renovatieplicht overgaat op de kandidaat-koper bij het verlijden van de authentieke akte.

4 Ankerplaatsen aangeduid onder de oude opgeheven regelgeving worden onder de toepassing beschouwd als opgenomen in de landschapsatlas.

ARTIKEL 27. ASBESTATTEST

De kandidaat - verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een asbestattest :

- met unieke code 20240909-000433.000
- opgesteld op 09/09/2024
- samenvattende conclusie :
het gebouw is asbestveilig
- Tijdens de inspectie geïdentificeerd: Géén asbestmaterialen

Een kopie van het asbestattest werd overhandigd aan de kandidaat - koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de kandidaat - koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

ARTIKEL 28. WONEN IN EIGEN STREEK

De kandidaat-verkoper verklaart dat voorschreven goed niet onder toepassing valt van het decreet “wonen in eigen streek”.

Het goed valt onder de toepassing van het decreet van 23 juni 2023 over “wonen in eigen streek” als :

- De gemeente waar het goed gelegen is, opgenomen is in de lijst van de Vlaamse Regering van gemeenten die een beroep kunnen doen op de regeling rond wonen in eigen streek
- **EN** De gemeente waar het goed gelegen is, een gemeentelijk reglement heeft aangenomen op rond wonen in eigen streek
- **EN** De omgevingsvergunning voor verkavelen van gronden/stedenbouwkundige handelingen, de verkochte grond/woning aanduidt als grond/woning bestemd voor wonen in eigen streek.

ARTIKEL 29. VERZEKERING IN GEVAL VAN OVERLIJDEN VAN DE KANDIDAAT-KOPER

Dit artikel is enkel van toepassing indien deze verzekering expliciet wordt onderschreven bij Concordia en indien hiervoor een premie wordt betaald. Deze verzekeringsmaatschappij bezorgt dan een uniek toetredingsnummer.

De partijen erkennen dat de vastgoedmakelaar die de overeenkomst heeft opgesteld en waarvan de naam erin voorkomt, hen op de hoogte gebracht heeft van een ongevalverzekering onderschreven door de CIB Vlaanderen en waarvan de hoofdkenmerken hierna hernomen worden:

- de verzekering is kosteloos voor de kandidaat-koper;
- verzekerd risico : overlijden door ongeval;
- verzekerde personen : kandidaat-kopers natuurlijke personen;
- verzekerd kapitaal : het saldo van het aandeel van de overleden kandidaat-koper(s) in de verkoopprijs (verkoopprijs onder aftrek van het te betalen voorschot en/of waarborg) tot beloop van maximum 90 % van de verkoopprijs, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht;
- absolute beperking van 250 000 € onafgezien van het aantal afgesloten overeenkomsten en het aantal kandidaat-kopers;
- duur van de dekking : vanaf het ondertekenen van de overeenkomst tot aan de ondertekening van de authentieke akte van aankoop, met een maximum duur van 123 dagen na ondertekening van de overeenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden die in de overeenkomst zouden voorkomen. Indien het overlijden zich voordoet in deze

periode moet de authentieke akte verleden worden binnen de vier maanden die volgen op het overlijden.

- deze termijn wordt verlengd tot zes maanden indien er als gevolg van een overlijden door ongeval van een van de kandidaat-kopers minderjarige kinderen betrokken zijn bij de verkoop;
- de waarborgen van polis zullen slechts van toepassing zijn indien de zes volgende voorwaarden vervuld zijn:
 1. de overeenkomst moet opgesteld zijn op hoofding van de vastgoedmakelaar of zijn stempel dragen;
 2. de overeenkomst moet door de partijen gedagtekend en ondertekend zijn;
 3. de overeenkomst moet in de betaling van een voorschot en/of waarborg voorzien van minimaal € 2 500. De betaling ervan dient te gebeuren binnen de 10 werkdagen na het sluiten van de overeenkomst;
 4. de overeenkomst dient voorzien van het daarvoor aan de vastgoedbemiddelaar uniek toegekend ID-nummer 1053078-24;
 5. ingeval een beroep wordt gedaan op de waarborg dienen de originele documenten voorgelegd aan de verzekeraar;
 6. het overlijden moet door een ongeval veroorzaakt worden. Onder ongeval begrijpen we een plotse en onvrijwillige gebeurtenis, uitwendig aan het menselijk lichaam van de verzekerde.

De geldende algemene voorwaarden zijn beschikbaar op eenvoudig verzoek, gericht aan de NV Concordia (vastgoed@concordia.be).

Opgemaakt in 3 exemplaren te Vosselaar op 02/10/2024 .
Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De kandidaat-verkoper



De kandidaat-koper

